





Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bjørkvegen 22, 8700 NESNA
 NESNA kommune
 # gnr. 57, bnr. 1, fnr. 80

Markedsverdi

600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 26.01.2026

Rapportdato: 13.02.2026

Oppdragsnr.: 10865-1434

Referansenummer: VI1343

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Helbo Takst

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

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

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

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448

Medansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er under/påbegynt innvendig oppussing og en del oppgraderinger og oppussing/komplettering må påberegnes. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal brukslitasje er ikke bemerket.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av trapesformede stål/aluminiumsplater. Alder er ukjent.

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

Takrenner og nedløpsrør av metall, plastrenner på garasjedel, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning av ulik alder. Fasader har liggende (vestlandskledning) i 2. etasje og noen vegger med tømmermannskledning samt ett par vegger har liggende kledning i 1. etasje.

Saltakskonstruksjon med takstoler. Taktro av bord.

Adkomst til kaldloft via loftsluke i trappegang. Vurdert fra lukeområde da det ikke er gulv.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, noen fra 1975, 1985 og 2011 i følge datostempel i glass og noen trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass, malt balkongdør med isolerglass fra 2008 og enkel panelt dør i garasje.

Altan av impregnerte materialer på ca 19m² inkl rampe. Adkomst fra stue og rampe til hage. Rekkverk av liggende bord.

Veranda med strekkmetalldেকে ved entre.

Galvanisert trapp og rekkverk med strkkmetalltrinn opp til entre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. og 2. etasje:

Det er laminat, belegg, tregulv og sponplategulv.

På veggene er det malte plater, tapet og koreaplater.

Himlingene består av himlingsplater, malt papp og malte plater.

Kjeller:

Det er betonggulv, betong og tresonitt og murte vegger, stubbeloft i tak.

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, gammel vedovn i kjeller og sotluke i kjeller.

I følge feietjenesten ble det feiet i 2024. Siste tilsyn ble gjort i 2021 uten registrerte avvik.

I følge feietjenesten er boligen registrert med kun en vedovn.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er krypkjeller under tilbygg. Adkomst via utvendig luke.

Boligen har malt tett tretrapp med belegg i trinn.

Enkel åpen tretrapp til kjeller.

Innvendig har boligen malte finerdører, samt noen nyere malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Det ble gjort tiltak på badet i ca 2022/23 i følge eier.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater i våtsone og gips resterende vegger.

Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, toalett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,5%.

Vaskerom

Vaskerom under oppussing.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet ligger mot bad og yttervegger og det er ikke fornuftige plasser å ta hull for fuktmåling.

Bad

Det ble gjort tiltak på badet i ca 2022/23 i følge eier.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) ga ikke utslag på fuktmaal og er dermed under 8%.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har belegg på gulvet, malte flater på vegger og malte flater i tak.
Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-kums benkebeslag. Det er oppvaskmaskin, stekeovn og kjøøl/fryse-skap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Kjøkkenet har tregulv, tapet på vegger og malte flater i tak.
Kjøkkenet har innredning fra ca 2023 med slette fronter.
Benkeplaten er av laminat med 1-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, komfyrvakt, kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin og stekeovn. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe, forniklede kobberør og plast. Fordelerstokk plassert i kjeller.
Hovedkrane med vannmåler i kjeller.
Det er synlige avløpsrør av plast. Soilrør i grunnen.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen varmes opp av vedovn og elektriske ovner. Det følger med en Qlima luft/luft varmepumpe, i følge eier, som ikke er montert.
200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2013 montert i kjeller.
Det er montert Flexit sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer.
Sentralenhet plassert i kjeller. Støvsuger er ikke testet.
Det er to sikringskap i boligen. Sikringsskapet med automatsikringer, overspenningsvern og måler er plassert i gang i 2. etasje.
Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i trappenedgang i hovedetasje.
Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 04.11.2022. Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret, i følge Linea. Rapport vedlagt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Det foreligger ingen opplysninger om drenering.
Hovedbygningen har betonggrunnmur. Tilbygg under soverom har mur av lettklinkerblokker.
Tomten er tilnærmet flat med plen, diverse beplantning og innkjørsel/parkering.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Det foreligger kontrollrapport fra Linea ang feil i det elektriske anlegget som ikke er utbedret.
Rekkverk på terrasse er 90 cm. Dagens krav er 1m.
Det mangler håndløper på innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje.
Det mangler rekkverk og håndløper på kjellertrapp.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger udaterte tegninger fra nybygg.
Det er følgende avvik mellom tegningene og slik boligen er i dag:

1. etasje: Kjøkken er flyttet til del av inntegnet stue, og inntegnet kjøkken er i dag en del av stue.
Det er bygd ett bad i inntegnet gang.

2. etasje: Bad er fjernet til fordel for større soverom.
Det er bygd ett kjøkken i inntegnet soverom.
Det er bygd ett bad i deler av ett inntegnet soverom.
Inntegnet altan er fjernet.

Det foreligger ikke plantegninger over kjeller og denne er dermed ikke kontrollert.

Det foreligger udaterte tegninger på altan.
Det foreligger tegninger på tilbygg garasje/inngangsparti, datert 08.01.1987.

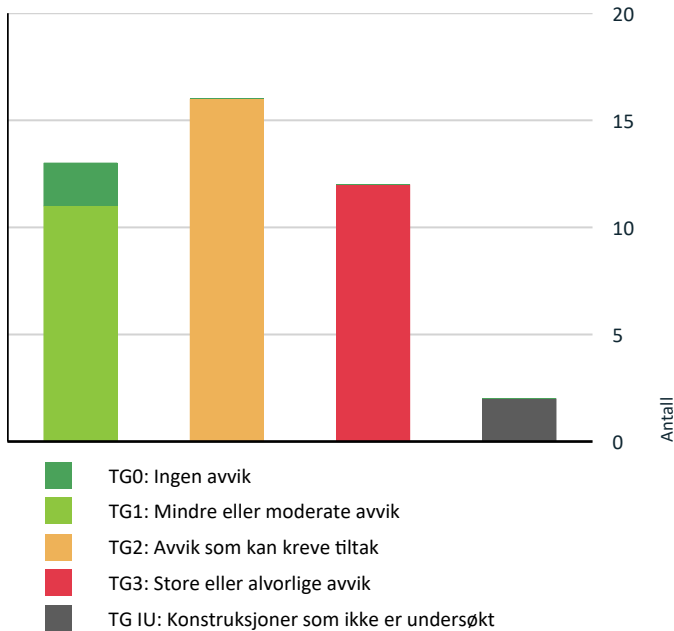
Det foreligger tegninger på tilbygg, datert 10.06.1989.
Tilbygget er tegnet med ett bad og ett soverom. I tilbygget er det i dag ett soverom, gang, ett rom under ombygging (tidligere bad) og bod.
Det er også noen endringer på fasader med endringer av vinduer.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 21.05.90.

Endring fra hoveddel (eks. soverom) til tileggsdel (eks. bod) er søknadspliktig
Takstmannen anbefaler å søke Nesna kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte plan-/bruksendringer og fasadeendringer. Dette med mål og få godkjente nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det vil tilkomme saksomkostninger i sakens anledning og eventuelt kostnader for tiltak for å oppfylle krav til godkjenning samt risiko for å ikke få tiltakene godkjent. Dette til orientering.

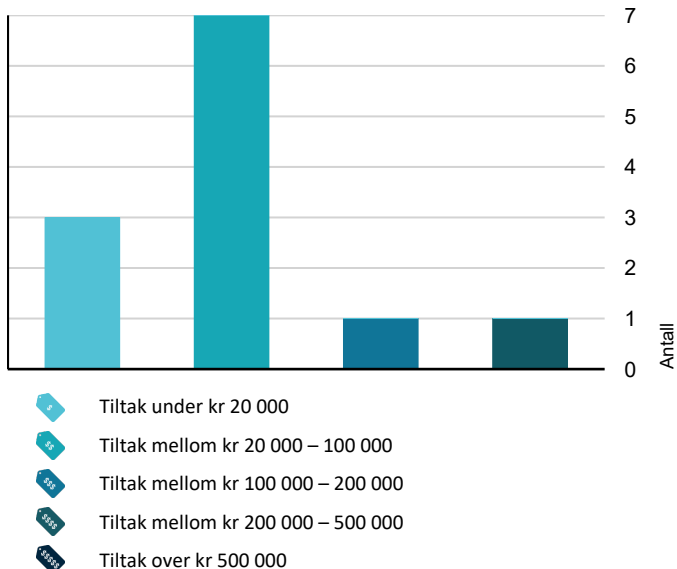
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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


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

Sammendrag av boligens tilstand


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

-  **Innvendig > Kryp kjeller** [Gå til side](#)

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

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

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

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

-  **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

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

-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)





-  **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

-  **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

-  **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

-  Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person [Gå til side](#) kontrollerer det elektriske anlegget.
-  Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1949

Kommentar

I følge Eiendomsverdi

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Boligen er under innvendig oppussing der noen rom er ferdigstilt og noen er påbegynt.

Tilbygg / modernisering

Tilbygget garasje og inngangsparti. 1987, i følge dato på tegninger.

Tilbygget soverom og bad. 1989, i følge dato på tegninger.

Tilbygget altan, ukjent årstall.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av trapesformede stål/aluminiumsplater. Alder er ukjent.

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

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist råteskader.

Det er råteskade i raftkasse ved inngangsparti.

Det er råteskadde vindskiver på garasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

Råteskade i raftkasse må undersøkes nærmere. Dette kan være tegn på feil eller lekkasje i konstruksjonen over.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall, plastrenner på garasjedel, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket. Det er snøfangere på deler av tak over altan.

- Det mangler noen endelokk på takrenner og ett nedløp er ikke tilkoblet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Avvik må utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Kledning av ulik alder. Fasader har liggende (vestlandskledning) i 2. etasje og noen vegger med tømmermannskledning samt ett par vegger har liggende kledning i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Eldre kledning er slitt og er stedvis råteskadet.

Kledning på garasje er råteskadet på grunn av kledning går nærmest helt i bakken.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakskonstruksjon med takstoler. Taktro av bord.

Adkomst til kaldloft via loftsluke i trappegang. Vurdert fra lukeområde da det ikke er gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er noen fuktskjolder ved pipe og under vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, noen fra 1975, 1985 og 2011 i følge datostempel i glass og noen trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er manglende/avvik på beslag på enkelte vinduer.

Det er noen råteskadede vinduer samt noen slitte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det er innkjøpt 2 vinduer til 2 etasje, samt 3 vinduer til kjeller som følger med, i følge eier.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TC 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass, malt balkongdør med isolerglass fra 2008 og enkel panelt dør i garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Garasjedør er råteskadet.

Altandør er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring/utskifting av skadde dører må påregnes samt montering av utforinger og lister.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan av impregnerte materialer på ca 19m² inkl rampe. Adkomst fra stue og rampe til hage. Rekkverk av liggende bord. Veranda med strekkmetalldekke ved entre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er manglende innfesting av altan mot husvegg. Dette er utbedret med provisoriske understøttelser under bjelker. Det er for øvrig avvikende understøttelse/bæring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hele konstruksjonen må undersøkes nærmere og utbedres



ⓘ TG 1 Utvendige trapper

Galvanisert trapp og rekkverk med strkkmetalltrinn opp til entre.

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 3 Overflater

1. og 2. etasje:

Det er laminat, belegg, tregulv og sponplategulv.

På veggene er det malte plater, tapet og koreaplater.

Himlingene består av himlingsplater, malt papp og malte plater.

Kjeller:

Det er betonggulv, betong og tresonitt og murte vegger, stubbeloft i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

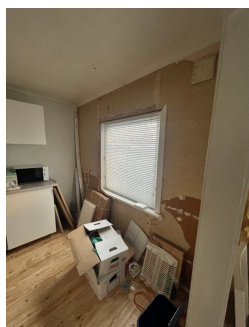
Det er igangsatt oppussing i flere rom i 1. og 2. etasje i boligen. Noen rom er tilnærmet ferdig, i noen rom gjenstår det kun mindre arbeider mens andre krever full oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell i stue på 35mm gjennom hele rommet i hovedetasje.

Det er målt en høydeforskjell i gang på 18mm over 2m i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TC 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, gammel vedovn i kjeller og sotluke i kjeller. I følge feietjenesten ble det feiet i 2024. Siste tilsyn ble gjort i 2021 uten registrerte avvik. I følge feietjenesten er boligen registrert med kun en vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vedovn i kjeller er for nære avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Forholdet rund vedovn i kjeller må undersøkes av fagpersoner før bruk.



TC 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hultaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hultaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er kalkutslag og synlig fukt i gulv/vegg.
Ved befaringen var det avfukter i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Fukt og saltutslag er ikke uvanlig i gamle kjellere. Dette skyldes ofte byggemetoden, der det ikke er isolasjon og dampsperre i grunnen slik at fukt kan trekke fritt opp i konstruksjonen.

Saltutslag i grovkjellere, dvs. rom som består kun av mur og betong, har ikke samme skadepotensialet med råte og sopp som innredet rom med innforede og isolerte trevegger og oppforede tregulv.



TE 2 Krypjkjeller

Det er krypkjeller under tilbygg. Adkomst via utvendig luke.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det er ikke dampsperre på bakken i krypkjeller.

- Det er lagret noe byggematerialer/rester i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

- Organiske materialer må fjernes fra krypkjeller.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tett tretrapp med belegg i trinn.
Enkel åpen tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til kjeller er bratt og uten rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik bør utbedres med tanke på sikkerhet.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte finerdører, samt noen nyere malte slette dører.

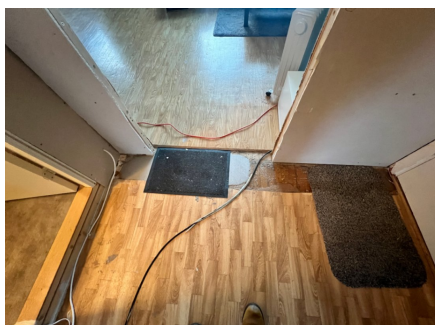
Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm, flere dører mangler foring og listverk samt det mangler/ikke montert noen dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Det ble gjort tiltak på badet i ca 2022/23 i følge eier. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater i våtsone og gips resterende vegger. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert overgangslister mellom baderomsplater og gipsplater samt det mangler tak og dørlister. Noen gipsvegger er ikke overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Det er rørgjennomføringer i gulvet uten tetting opp på rør.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, toalett og badekar.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,5%.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Vaskerom under oppussing.

Vurdering av avvik:

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

Vaserommet er under oppussing og må ferdigstilles.

Det er belegg på gulvet med oppkant på vegger og plastsluk bak vaskemaskin.

Vegger av plater og har ikke membran eller ferdige overflater. Himlingsplater i tak.

Deler av vegger er stenderverk.

Inspeksjonsluke bak vaskemaskin som ikke er kontrollert.

Provisorisk røropplegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet ligger mot bad og yttervegger og det er ikke fornuftige plasser å ta hull for fuktmåling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Det ble gjort tiltak på badet i ca 2022/23 i følge eier. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Badet har malte vegger med ukjent tetteskjikt.
- Vindu er noe slitt, samt det er ikke ferdig listet i tak, vinduer og dører.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Tettsjikt må undersøkes nærmere.
- Avvik må utbedres



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med slette fronter og nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Kjøkkenet har belegg på gulvet, malte flater på vegger og malte flater i tak.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-kums benkebeslag. Det er oppvaskmaskin, stekeovn og kjøl/fryse-skap.

Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler platetopp, sokler og kontakt for oppvaskmaskin. Innredning er ikke ferdig i tilknytning til stekeovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilator er ikke tilkoblet rør ut samt det er ikke opplagt strøm til ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvik må utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har tregulv, tapet på vegger og malte flater i tak.

Kjøkkenet har innredning fra ca 2023 med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 1-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, komfyrvakt, kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin og stekeovn. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler sokler og tilpassningsfelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, kobber med plastkappe, forniklede kobberrør og plast. Fordelerstokk plassert i kjeller. Hovedkrane med vannmåler i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Rørproppleg i kjeller er noe provisorisk.

Det er ikke observert varerør på plastrør.

Forventet brukstid gjelder den gamle delen av rørpropplegget.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



TC 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast. Soilrør i grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Gjelder eldre del av anlegget.

Konsekvens/tiltak

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



TC 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TC 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Boligen varmes opp av vedovn og elektriske ovner. Det følger med en Qlima luft/luft varmepumpe , i følge eier, som ikke er montert.



TG 3 Varmtvannstank

200 liters Oso varmtvannsbereder fra 2013 montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Varmtvannsbereder er tilkoblet med skjøteledning.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 1 Andre installasjoner

Det er montert Flexit sentralstøvsuger med uttak i alle etasjer. Sentralenhet plassert i kjeller. Støvsuger er ikke testet.



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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Det er to sikringskap i boligen. Sikringsskapet med automatsikringer, overspenningsvern og måler er plassert i gang i 2. etasje.

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert i trappenedgang i hovedetasje.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 04.11.2022. Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret, i følge Linea. Rapport vedlagt.

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.

2023 2023?+/-

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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?

Ja

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er en del løse, provisoriske kabler på grunn av oppussing samt skjøteledninger.

Generell kommentar

Det foreligger tilsynsrapport med åpne avvik. Det elektriske anlegget må utbedres.

Tilstandsrapport



Sikringskapp i 2. etasje



Sikringskapp i trappenedgang i 1. etasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om drenering.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert grunnmursplast på murer.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Hovedbygningen har betonggrunnmur. Tilbygg under soverom har mur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har setningsskader.

Det er store setningsskader på grunnmur under inngangsparti. Det er montert ekstra bærestag i kjeller.

Det er noen skråriss og sprekker i mur.
Det er områder med forvitring av mur.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Grunnmur under inngangsparti må utbedres/byttes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1U Terrenghforhold

Tomten er tilnærmet flat med plen, diverse beplantning og innkjørsel/parkering.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Det foreligger kontrollrapport fra Linea ang feil i det elektriske anlegget som ikke er utbedret.

Rekkverk på terrasse er 90 cm. Dagens krav er 1m.

Det mangler håndløper på innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje.

Det mangler rekkverk og håndløper på kjellertrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det foreligger kontrollrapport fra Linea ang feil i det elektriske anlegget som ikke er utbedret.

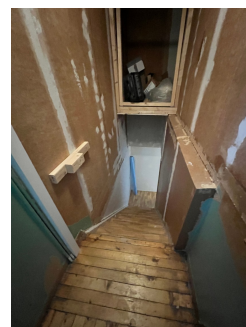
Rekkverk på terrasse er 90 cm. Dagens krav er 1m.

Det mangler håndløper på innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje.

Det mangler rekkverk og håndløper på kjellertrapp.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
190 m²/174 m²

Enebolig: Vindfang, 3 Gang, 2 Bad, Trapperom, Stue, 2 Kjøkken, 7 Bod, 4 Soverom, Garasje, Vaskerom, Tidligere bad under ombygging

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, borett, 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 2 550 000

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

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. 6 552		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med 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	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Refsnesvegen 27 ,8700 NESNA 109 m ² 1999 3 sov	21-10-2025	2 300 000	2 525 000		2 525 000	23 165
2 Hagevegen 3 ,8700 NESNA 140 m ² 1964 4 sov	08-05-2024	2 750 000	2 600 000		2 600 000	18 571
3 Kvilhaugvegen 16 ,8700 NESNA 121 m ² 1982 3 sov	18-06-2025	2 400 000	2 200 000		2 200 000	18 182
4 Skolevegen 9 ,8700 NESNA 126 m ² 1953 3 sov	27-08-2024	1 800 000	1 800 000		1 800 000	14 286
5 Strandvegen 42 ,8700 NESNA 157 m ² 1984 3 sov	18-06-2025	2 300 000	2 300 000		2 300 000	11 675
6 Hagevegen 7 ,8700 NESNA 145 m ² 1959 4 sov	26-08-2024	2 400 000	2 240 000		2 240 000	8 784
7 Bjørkvegen 4 ,8700 NESNA 161 m ² 1920 3 sov	13-08-2025	1 000 000	580 000		580 000	3 277

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring. Årlig premie antatt av takstingeniøren.	Kr.	10 500
HAF. Renovasjon	Kr.	7 145
Kommunale avgifter	Kr.	8 633
Avsetning årlige vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Festeavgift (Prisreguleing ved ny eier, ny pris 8145,-)	Kr.	6 552
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 180 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 350 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **2 350 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **2 550 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

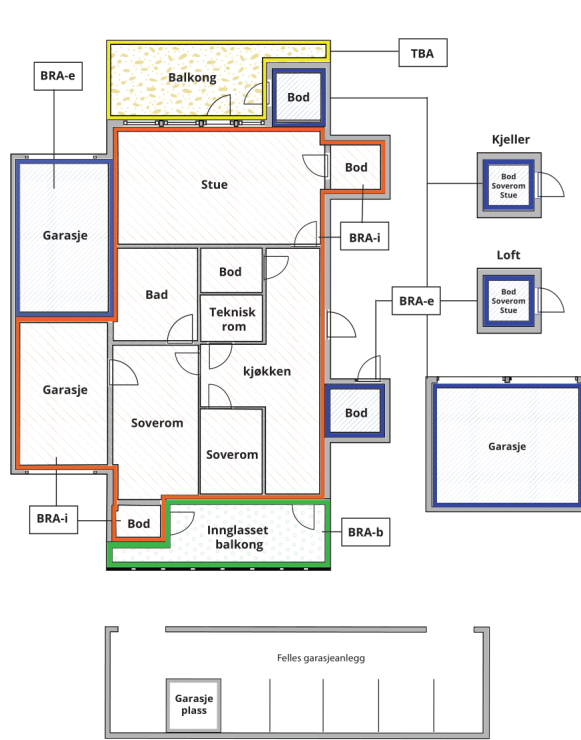
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

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)				
1. Etasje	78	16		94	21		94
2. Etasje	49			49			49
Kjeller	47			47		5	52
SUM	174	16			21	5	195
SUM BRA	190						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, gang, bad, trapperom, stue, kjøkken, gang 2, bod, soverom, tidligere bad under ombygging, vaskerom	Garasje	
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad, kjøkken		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bod 4, bod 5		

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) består av garasje.

Åpent areal (TBA) består av altan med rampe og veranda.

Areal ved lav himlingshøyde(ALH) er ikke målbart areal i kjeller. En bod i kjeller er ikke målbart.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger udaterte tegninger fra nybygg.

Det er følgende avvik mellom tegningene og slik boligen er i dag:

1. etasje: Kjøkken er flyttet til del av inntegnet stue, og inntegnet kjøkken er i dag en del av stue.

Det er bygd ett bad i inntegnet gang.

2. etasje: Bad er fjernet til fordel for større soverom.

Det er bygd ett kjøkken i inntegnet soverom.

Det er bygd ett bad i deler av ett inntegnet soverom.

Inntegnet altan er fjernet.

Det foreligger ikke plantegninger over kjeller og denne er dermed ikke kontrollert.

Det foreligger udaterte tegninger på altan.

Det foreligger tegninger på tilbygg garasje/inngangsparti, datert 08.01.1987.

Det foreligger tegninger på tilbygg, datert 10.06.1989.

Tilbygget er tegnet med ett bad og ett soverom. I tilbygget er det i dag ett soverom, gang, ett rom under ombygging (tidligere bad) og bod.

Det er også noen endringer på fasader med endringer av vinduer.

Det foreligger ferdigattest for tilbygg, datert 21.05.90.

Endring fra hoveddel (eks. soverom) til tileggsdel (eks. bod) er søknadspliktig

Takstmannen anbefaler å søke Nesna kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte plan-/bruksendringer og

fasadeendringer. Dette med mål og få godkjente nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det vil tilkomme

saksomkostninger i sakens anledning og eventuelt kostnader for tiltak for å oppfylle krav til godkjenning samt risiko for å ikke få tiltakene godkjent. Dette til orientering.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier holder selv på med diverse innvendig oppussing av boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Geir Anders Hammar	Kunde
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1828 NESNA	57	1	80	0	940.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato	
Bjørkvegen 22				06.10.1947	01.03.2046	06.10.2046	
Hjemmelshaver							
Hammar Geir Anders							
Kommentar							
Ny festeavgift for ny eier vil bli 8145,-							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i sentrum av Nesna. Gåavstand til det meste Nesna har å by på, som butikker, kafeer, skole, høyskole, barnehage, fergekai og busstopp. Nærhet til fine turområder.

Nesna ligger på Helgelandskysten og er ett knutepunkt på kystriksveien, med fergeforbindelser og hurtigruteanløp. Nesna ligger ca 6mil fra Mo i Rana.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Festet, flat tomt på ca 940m².

Tomten er opparbeidet med plen og diverse beplantning. Gruset innkjørsel til bolig/garasje med parkering.

Tinglyste/andre forhold

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

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 20120001

Plantype: Kommunedelplan

Planstatus: Endelig vedtatt arealplan

Ikraftredelsesdato: 01.02.2017

Arealbruk: Boligbebyggelse

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Det er heftelser i form av utleggsforretning.

Bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer, hovedetasje, 2. etasje og kjeller. Garasje i boligen.

Bebyggelsen i nærområdet består av småhusbebyggelse.

Forsikring

Selskap

Ikke oppgitt

Avtalenr

Ikke oppgitt

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

10 500

Kommentar

Årlig premie antatt av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Det er ikke fremlagt egenerklæring for takstingeniøren.	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest	21.05.1990		Gjennomgått	1	Nei
Grunnboksinformasjon	29.01.2026		Gjennomgått	4	Nei
Matrikelbrev	21.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsdata (Festegrunn)	29.01.2026		Gjennomgått	2	Nei
Planbase Nesna kommune - kartutsnitt	21.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Kommunedelplan for Nesna Sentrum	13.01.2017		Gjennomgått	28	Nei
Plankart			Gjennomgått	1	Nei
Situasjonskart			Gjennomgått	1	Nei
Div. tegninger		Div. tegninger: Tilbygg, altan etc.	Gjennomgått	7	Nei
Megleropplysninger			Gjennomgått	1	Nei
Kommunale avgifter			Gjennomgått	1	Nei
HAF	21.01.2026	Restanser og årsgebyr	Gjennomgått	2	Nei
Rapport Linea		Elkontroll	Gjennomgått		Ja
Egenerklæring el.anlegg	26.01.2026		Gjennomgått	1	Ja
Forenklet energiattest			Ikke gjennomgått		Ja
Rana Feievesen	05.02.2026	Telefonsamtale	Gjennomgått		Nei
Allstad	13.02.2026	Opplysninger om feste	Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

• 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** 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."
- 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/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/V1343>

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

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

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

2023 +/-

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

Nei

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

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

Ja

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?

Ja

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

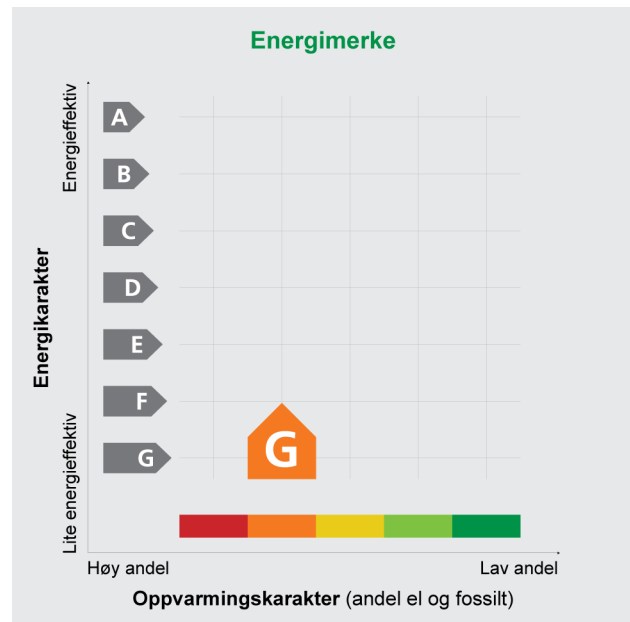
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Dato og signatur: 26/01/26 Geir A. Hamner

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørkvegen 22
Postnr	8700
Sted	Nesna
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	57
Bnr.	1
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-969890
Dato	07.02.2019



Innmeldt av	Norun Johnsen
-------------	---------------

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

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Termografering og tetthetsprøving
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pellets-kamin

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Isolere varmtvannsrør
- Installere luft/luft-varmepumpe

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Enebolig

Byggeår: 1949

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 175

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bjørkvegen 22

Postnr/Sted: 8700 Nesna

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 07.02.2019 14:15:46

Energimerkenummer: A2019-969890

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Norun Johnsen

Gnr: 57

Bnr: 1

Seksjonsnr:

Festenr:

Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisolerers med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 10: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe

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

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mo i Rana

Postboks 84
8601 MO I RANA

Anleggsnummer: 5025022-001	Saksnummer: 100029
Målnummer: 6970631403512146	PIN-kode 5606
Kontrolldato: 04.11.2022	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

HAMMAR GEIR ANDERS
Bjørkvegen 22

8700 NESNA

Anleggsadresse:

Bjørkvegen 22
8700 NESNA

Kontrollert av: Dag Sakshaug	Telefonnummer: 751 00 400	E-post: dag.sakshaug@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 var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10.

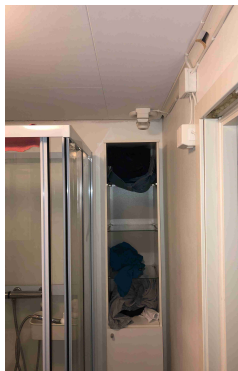
DLE har registrert at el installasjon i sikringsskap ikke er utført av fagmann. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås.



2 Bad 2 etg.

Anleggsdel var montert feil. Jf. fel § 36.

Stikkontakt var plassert innenfor sone 2 for dusj.

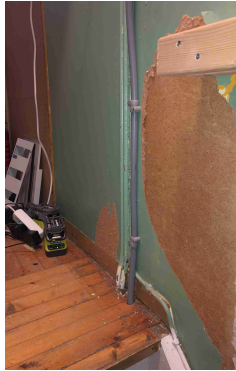




LINEA

3 Gang
2 etg.

Anlegget var ikke tilpasset forventede ytre påvirkninger. Jf. fel § 28
Kabler ligger utsatt til, og er ikke beskyttet mot mekaniske påkjenninger.



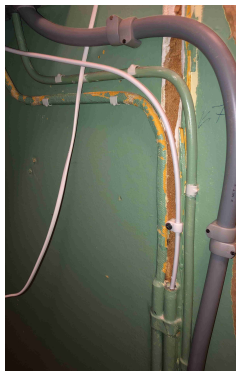
4 Gang
2 etg.

Isolasjonen på anleggsdeler var tørr og sprø. Jf. fel § 9

Under kontrollen har DLE registrert at installasjonen inneholder gamle kabler/ledninger, med lederisolasjon av gummi. Disse kabeltypene er kjent for å tørke ut og bli dårlig over tid. Dette gjelder også utstyr av bakelitt, f.eks lyspunkt og stikkontakter. DLE's erfaring er at kabeltypen er veldig utsatt for feil som både kan gi berøringsfare(støt) og betydelig brannfare, og er derfor lite egnet for dagens bruk og belastning av et elanlegg.

Du som eier er ansvarlig for at anlegget er sikkert og egnet for dagens bruk.

DLE ber derfor om at du som ansvarlig eier sender DLE en skriftlig tilbakemelding på hvordan du, i samråd med din elektriker, har tenkt å opprettholde forskriftenes krav for et sikkert elanlegg. Det kan være en plan for bytting av disse kabeltypene og bakelittutstyret og/eller det kan være en tilfredsstillende skriftlig dokumentasjon på at alle kabellengder og utstyr holder forskriftenes krav.



5 Underfordeling
Gang 1 etg.

Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10.

DLE har registrert at ei installasjon i underfordeling ikke er utført av fagmann. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås.



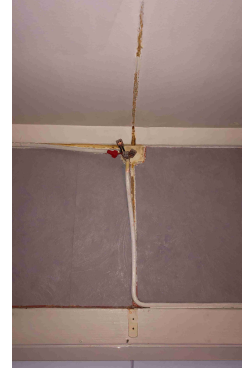
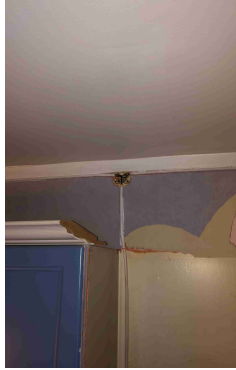
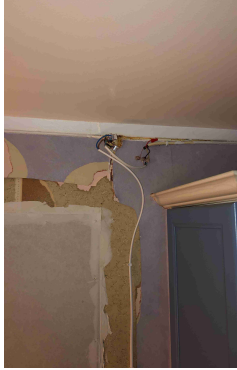


LINEA

6 Kjøkken
1. Etasje

Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10.

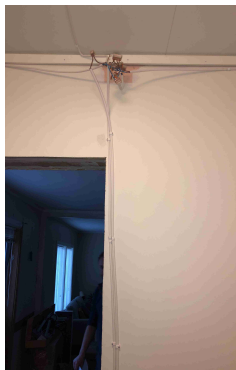
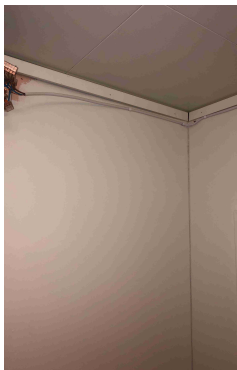
DLE har registrert at el.installasjon ikke er fagmessig utført. Anlegget må rettes slik at fagmessig utførelse oppnås. Kabler rettes, festes og sjekkes for mekanisk påkjenninger som knappe bøyer og stiftmerker. Alle koblinger i bokser, brytere, stikk og lyspunkt må sjekkes for rett moment, rett fargemerking,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



7 Gang

Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav. Jf. fel § 10.

DLE har registrert at 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, osv.



8 Dokumentasjon

Det var ikke utarbeidet nødvendig underlagsdokumentasjon for anlegget. Jf. fel § 12.

Fullstendig dokumentasjon m/samsvarsærklæring sendes DLE.

9 Generelt

Utført arbeid var ikke meldt til tilsynsmyndigheten. Jf. fel § 14.

Renovering/ombygging av anlegget var ikke meldt, og ulovlig bygget opp. Hele installasjonen må rettes opp av el.entreprenør.

ELVIRKSOMHET:

.....
Dato Underskrift monter

.....
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:

07.11.2022 *Dokumentet er elektronisk godkjent av Dag Sakshaug og krever ikke signatur*

Dato Underskrift DLE

Helgeland BBL
V/Olaf A. Karstensen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Bjørkvegen 22, 8700 NESNA.

Navn nettkunde: HAMMAR GEIR ANDERS
Målernummer: 6970631403512146
Anlegget ble sist kontrollert: 04.11.2022
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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør