





Tilstandsrapport

 Næring/boligbygg
 Stongveien 59, 8742 SELVÆR
 TRÆNA kommune
 gnr. 8, bnr. 73

Markedsverdi

500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 183 m² BRA-i: 129 m²



Befaringsdato: 22.01.2026

Rapportdato: 04.02.2026

Oppdragsnr.: 10865-1431

Referansenummer: HH1954

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

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

Medansvarlig

Olaf Karstensen

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

Enebolig over 2 plan, hovedplan og underetasje. Undeetasjen har tidligere vært benyttet til elgekontor. Boligen bærer preg av normal slitasje og generell oppussing 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.

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.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Næring/boligbygg - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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. Lufttelyrer og pipebeslag av stål. Takrenner og nedløp av aluminium.

Det var krav om snøfangere der det er fare for personskade. Det er steinbelagte takplater og ikke snøfangere på taket. Takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. En del av vinduene fra 1977 samt en del vinduer skiftet senere, ukjent årstall på disse vinduene, Bygningen har teak hovedytterdør med glassfelter i dørbladet, malt hovedytterdør med innfelt glass og malt balkongdør i tre med isolerglass. Enkel kjellerdør under balkongen. Balkong med utgang fra stuen på ca. 44 kvm. Målt rekkverkshøyde til 100 cm. Balkongen er oppført med dekke av trykkimp.materialer. Rekkverk med liggende bord. Trapp til terreng. Trapp fra balkong til terreng av trevirke. Trapp ved inngangsparti av trevirke.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv belagt med en kombinasjon av laminat og banebelegg. Vegger i en kombinasjon av malte sponplater, malt MDF-plater, tapet og malt strie.

Malte plater lagt i himlingen. Vindfanget fremstår som et råbygg. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Målt planavvik på 35 mm i stuen. Boligen har elementpipe og vedovn montert i hovedplanet.

Feiing er sist registrert utført i 2017.

Risikovurdert hyppighet for feiing - 2 år. Sist planlagt for feiing - 2025 (Annullert med begrunnelse dødsbo, ingen gyldig dokumentmottaker)

Tilsyn med fyringsanlegg er sist registrert utført i 2021. Risikovurdert hyppighet for tilsyn - 8 år.

Neste tilsyn kan bli framskyndet på grunnlag av registrering av eierskifte.

Kommentar: Feietjenesten har ikke registrert avvik på fyringsanlegg eller adkomst for feiing og har ingen åpne tilsynssaker knyttet til eiendommen. Feietjenesten tar forbehold om at feiing og kontroll av skorsteinens tilstand ikke er utført som forutsatt i feietjenestens risikovurdering.

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Enkel ubehandlet trapp i tre ned til kjelleren fra hovedplanet.

Innvendige dører i en kombinasjon av slette finerte dører og enkel fyllingsdører med sponspil i hovedplan og kjeller. Underetasje/legekortor med dører i en kombinasjon av slette finerte dører med lyd og brannklassifisering samt slette finerte dører og lakkerte furudører. I det som tidligere er betegnet som venterom samt gangen og kjøkkenet i underetasje er det oppdaget biller av typen Skrukke troll. Skrukke troll er ufarlige men kan være en indikasjon på at det finnes fuktskader i bygningsmassen som bør utbedres.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeide eller materialvalg. Veggene er belagt med baderomsplater. Malte plater lagt i himlingen. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering via ventil. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og badet. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken underetasjen:
Eldre kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat samt heldekkende stål benkbeslag med oppvaskum og utslagsvask. De ter foretatt Indikajsnssøk etter fukt foran kjøkkenbenken og det

Beskrivelse av eiendommen

ble funnet noe forhøyede verdier i gulvet.
Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Kjøkken hovedplan:

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.
Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjølfryseskap, oppvaskmaskin og komfyr ved befaring.
Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom underetasje:

Gulv belagt med banebelegg. Vegger med malte sponplater samt malt platehimling. Lakkert furudør med speil. Gulvmontert toalett samt enkel servant.
Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflaten og det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvet.

Gulv belagt med banebelegg. Vegger med malte sponplater samt malt platehimling. Lakkert furudør med speil. Gulvmontert toalett samt enkel servant.
Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflaten og det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvet.

Toalettrom hovedplan:

Toalettrom med banebelegg lagt på gulvet, våtromsplater på veggene og malte himlingsplater. Slett finert dør.
Utlufting fra rommet via takventil. Gulvmontert toalett samt enkel vegghengt servant.
Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflaten uten at det ble registrert noen forhøyede verdier i overflaten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe.
V/v-berede på ca. 28 liter montert i kjøkkeninnredningen i sokkeletasjen. Berederen er fra 2017.
V/v-bereder på ca. 115 liter montert i kjelleren til hovedplanet.
Berederen er fra 2017.

El.anlegget i en kombinasjon av åpent og skjult anlegg i boligen.
Sikringsskap plassert i vindfanget i underetasjen samt i trappegang til kjeller i hovedplanet.
Det foreligger pålegg fra ARVA om utbedringer av el.anlegg datert 09.06.2009.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.
Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Utbygd inngangsparti på delvis naturstein og delvis lettklinkerblokker.
Kupert terreng rundt eiendommen.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1976. Det er offentlig avløp

via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

- Utvendige trapper mangler rekkverk.
- Innvendig trapp mangler rekkverk og håndløper.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger.
- Elektriskanlegg: Det foreligger utbedringspålegg fra Arva på el.anlegget.
- Brannteknisk: Brannslukningsapparatet i underetasjen er over 10 år.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	183 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	183 m ²
Totalpris	500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Næring/boligbygg

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

Det foreligger tegninger på boligen, men den er ikke i samsvar med dagens planløsning.

Hovedplan:

Nytt inngangsparti tilbygd.

Allrom er endret til et soverom samt soverom/kontor med tilgang fra kjøkkenet.

Kjeller:

Dør til disponibelt rom er satt igjen.

Klesbod har montert enkel ytterdør.

Underetasje:

Disponibelt rom med dør fra kjeller er endret til soverom med tilgang fra legekantoret (Dør fra kjeller er satt igjen).

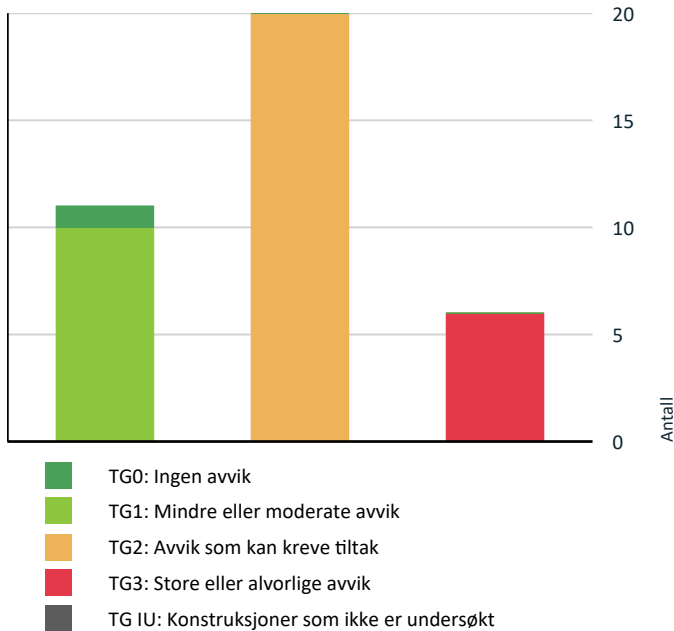
Opprinnelig soverom er endret til kjøkken og utvidet med at deler av klesbod og matbod er tatt inn i kjøkkenet.

Bad/vaskerom samt del av klesbod er endret til 2 stk. toalettrom.

Bod bygg ved siden av vindfang med tilkomst fra gangen.

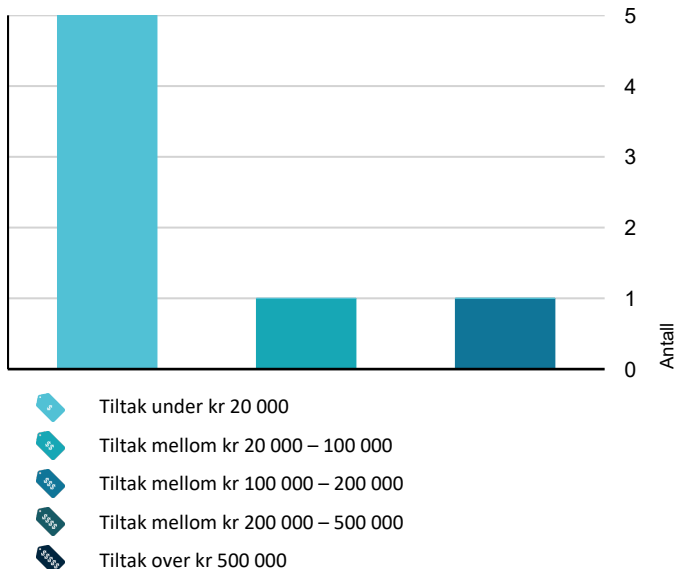
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Næring/boligbygg

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Legekontor > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Legekontor > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > Legekort > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
! Kjøkken > Legekort > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

NÆRING/BOLIGBYGG



Byggeår

1976

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Bolig

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Ombygging

Underetasjen er ombygd i forhold til mottatte plantegninger. Ukjent når dette ble utført.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

TG 2 Nedløp og beslag

Luftelyrer og pipebeslag av stål.

Takrenner og nedløp av aluminium.

Det var krav om snøfangere der det er fare for personskade.

Det er steinbelagte takplater og ikke snøfangere på taket. Takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Deler av taktroet har misfarging at luftekanaler ikke er ført over tak, men avsluttet på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må etableres taklyrer slik at lufting går over tak.



Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
En del av vinduene fra 1977 samt en del vinduer skiftet senere, ukjent årstall på disse vinduene,

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med glassfelter i dørbladet, malt hovedytterdør med innfelt glass og malt balkongdør i tre med isolerglass. Enkel kjellerdør under balkongen.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Balkongdør verslitt overflatebehandling og er ikke mulig å låse.
Kjellerdør ødelagt, ikke mulig å lukke skikkelig.

Konsekvens/tiltak

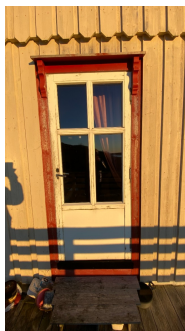
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdør må overflatebehandles.

Kjellerdør må påregnes skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TC 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stuen på ca. 44 kvm. Målt rekkverkshøyde til 100 cm. Balkongen er oppført med dekke av trykkimp.materialer. Rekkverk med liggende bord. Trapp til terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpning mellom liggende bord på rekkverket er målt til ca. 18 cm. Krav til åpning i rekkverk maks. 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Åpninger mellom rekkverksbord må endres til dagens krav.



TC 2 Utvendige trapper

Trapp fra balkong til terreng av trevirke. Trapp ved inngangsparti av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene har ikke forsvarlig rekkverk montert.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rekkverk må monteres på begge trappene for å oppfylle dagens krav.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv belagt med en kombinasjon av laminat og banebelegg. Vegger i en kombinasjon av malte sponplater, malt MDF-plater, tapet og malt strie. Malte plater lagt i himlingen. Vindfanget fremstår som et råbygg.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Målt planavvik på 35 mm i stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. 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

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn montert i hovedplanet.

Feiing er sist registrert utført i 2017.

Risikovurdert hyppighet for feiing - 2 år.

Sist planlagt for feiing - 2025 (Annullert med begrunnelse dødsbo, ingen gyldig dokumentmottaker)

Tilsyn med fyringsanlegg er sist registrert utført i 2021.

Risikovurdert hyppighet for tilsyn - 8 år.

Neste tilsyn kan bli framskyndet på grunnlag av registrering av eierskifte.

Kommentar: Feietjenesten har ikke registrert avvik på fyringsanlegg eller adkomst for feiing og har ingen åpne tilsynssaker knyttet til eiendommen.

Feietjenesten tar forbehold om at feiing og kontroll av skorsteinens tilstand ikke er utført som forutsatt i feietjenestens risikovurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Tilstandsrapport

Det er påvist riss i pipe ved gammelt røykrørinntak.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas lokal utbedring.



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke mulig å foreta hulltaking i underetg i utsatte konstruksjoner.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

1 TG 2 Innvendige trapper

Enkel ubehandlet trapp i tre ned til kjelleren fra hovedplanet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper på trappen.
Åpning mellom trappetrinnene er over 10cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk og håndløper må monteres for å tilfredsstille dagens krav,
Åpning mellom trappetrinnene må endres slik at de oppfyller dagens krav.

Tilstandsrapport



! TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i en kombinasjon av slette finerte dører og enkel fyllingsdører med sponspeil i hovedplan og kjeller.

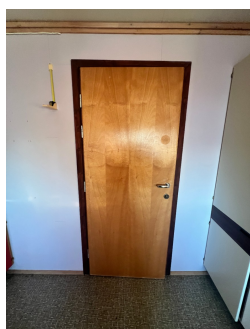
Underetasje/legekantor med dører i en kombinasjon av slette finerte dører med lyd og brannklassifisering samt slette finerte dører og lakkerte furudører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



! TG 2 Andre innvendige forhold

I det som tidligere er betegnet som venterom samt gangen og kjøkkenet i underetasje er det oppdaget biller av typen Skrukke troll. Skrukke troll er ufarlige men kan være en indikasjon på at det finnes fuktskader i bygningsmassen som bør utbedres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ved befaring av boligen oppdaget Skrukke troll i underetasjen. Ingen levende dyr ble oppdaget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Beste løsning for behandling av skrukke-troll er å grave opp og drenere bort vann rundt grunnmuren. Kjemisk behandling vil i beste fall gi midlertidig effekt. Skrukke-troll er for øvrig helt ufarlig



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeide eller materialvalg.

ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene er belagt med baderomsplater. Malte plater lagt i himlingen.

ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fuget mellom dørterskelen og gulvbelegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuging bør utføres.



ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



ETASJE > BAD

TG1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



ETASJE > BAD

TG2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

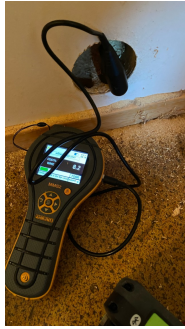
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vegg mellom gang og badet. . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8 %. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



KJELLER > VASKEROM

TG3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflatene og det er registrert noe forhøyede verdier i gulvene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjoen

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte malte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr ved befarings.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det er dårlig avtrekk fra ventilatoren.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



LEGEKONTOR > KJØKKEN

📍 TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkenet har innredning med malte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat samt heldekkende stål benkbeslag med oppvaskkum og utslagsvask. De ter foretatt Indikajsnssøk etter fukt foran kjøkkenbenken og det ble funnet noe forhøyede verdier i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det er viktig å merke seg at fuktindikatormålinger kan være beheftet med noe usikkerhet. Derfor anbefales det å gjennomføre grundigere undersøkelser for å bekrefte omfanget av fuktindikatorutslagene og identifisere kilden. Dette kan innebære bruk av mer avanserte fuktmålere, inspeksjon bak overflatematerialer etc.



LEGEKONTOR > KJØKKEN

📍 TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til kjøkken, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer innneklimaet.

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med banebelegg lagt på gulvet, våtromsplater på veggene og malte himlingsplater. Slett finert dør. Utlufting fra rommet via takventil. Gulmontert toalett samt enkel vegghengt servant. Det er foretatt Indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflaten uten at det ble registrert noen forhøyede verdier i overflaten.



LEGEKONTOR > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulv belagt med banebelegg. Vegger med malte sponplater samt malt platehimling. Lakkert furudør med speil. Gulvmontert toalett samt enkel servant. Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflaten og det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Nærmere kontroll anbefales grunnet høyt fuktinnhold i gulvkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: Under 20 000



LEGEKONTOR > TOALETTROM 2

TG 3 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Gulv belagt med banebelegg. Vegger med malte sponplater samt malt platehimling. Lakkert furudør med speil. Gulvmontert toalett samt enkel servant. Det er foretatt indikasjonssøk etter fukt i gulvoverflaten og det ble registrert forhøyede fuktverdier i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er målt høyt fuktinnhold i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig.

Konsekvens/tiltak

- Ved en lekkasje på vannrør e.l. vil det være vanskelig å raskt stenge av vanntilførselen, når stoppekran ikke er tilgjengelig, noe som kan føre til betydelige større skader på boligen og eiendeler, enn om stoppekranen hadde vært lett tilgjengelig.
- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Det må etableres stoppekran på vannledningen. Det er montert stoppekraner på vannledninger opp til hovedplanet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsrapport

TE 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TE 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.



TE 2 Varmtvannstank

V/v-berede på ca. 28 liter montert i kjøkkeninnredningen i sokkeletasjen. Berederen er fra 2017.

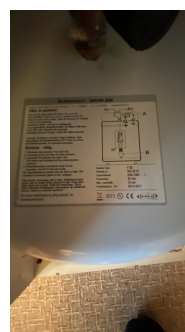
V/v-bereder på ca. 115 liter montert i kjelleren til hovedplanet. Berederen er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

El.anlegget i en kombinasjon av åpent og skjult anlegg i boligen.
Sikringsskap plassert i vindfanget i underetasjen samt i trappegang til kjeller i hovedplanet.
Det foreligger pålegg fra ARVA om utbedringer av el.anlegg datert 09.06.2009.

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.
Salget er ett tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Salget er ett tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Salget er ett tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
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?
Ukjent Salget er ett tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Salget er ett tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent Salget er ett tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen på det elektriske anlegget er dermed begrenset.

Generelt om anlegget

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

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

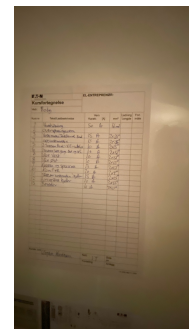
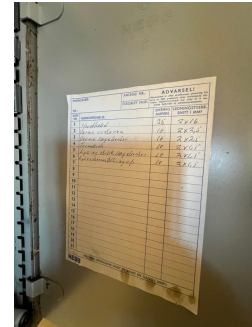
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Den elektriske installasjons bør gjennomgås av fagkyndig.

Generell kommentar

Ut fra mottatte rapporter fra ARVA anbefales det en full gjennomgang av det elektriske anlegget i boligen.

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om dreneringen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Utbygd inngangsparti på delvis naturstein og delvis lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Det er registrert riss i kjellermuren flere plasser.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



Te 0 Terrengeforhold

Kupert terreng rundt eiendommen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1976. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1976. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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 bygningsakkyndige 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.

- Utvendige trapper mangler rekkverk.
- Innvendig trapp mangler rekkverk og håndløper.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger.
- Elektriskanlegg: Det foreligger utbedringspålegg fra Arva på el.anlegget.
- Brannteknisk: Brannslukningsapparatet i underetasjen er over 10 år.
- Radon: Eiendommen ligger i et område med moderat til alv forekomst av radon.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
183 m²/129 m²

Næring/boligbygg: 2 Vindfang, Entré, 2 Gang, 2 Kjøkken, Stue, 3 Toalettrom, Bad, 5 Soverom, Kontor, 3 Bod, Venterom, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

500 000

Konklusjon markedsverdi

500 000

Markedsvurdering

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Stongveien 13 ,8742 SELVÆR 84 m ² 0 2 sov		690 000				6 000
2 Stongveien 59 ,8742 SELVÆR 160 m ² 1977 3 sov	01-09-2016		625 000		625 000	3 906
3 Stongveien 13 ,8742 SELVÆR 84 m ² 0 2 sov	02-05-2018		290 000		290 000	2 522

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
Renovasjon	Kr.	7 335
Kommunale avgifter	Kr.	20 330
Avsetning årlige vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 000

Teknisk verdi bygninger

Næring/boligbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 750 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 080 000
Sum teknisk verdi - Næring/boligbygg	Kr.	3 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 650 000

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.	3 850 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

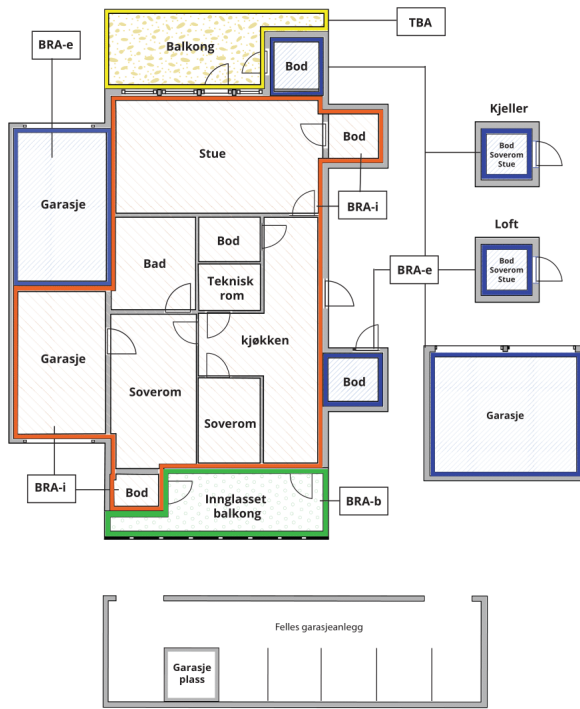
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Næring/boligbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	47
Legekontor		54		54	
Kjeller	31			31	
SUM	129	54			47
SUM BRA	183				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, entré, gang, kjøkken, stue, toalettrom, bad, soverom, soverom, soverom, soverom, kontor		
Legekontor		Vindfang, gang, toalettrom, toalettrom 2, kjøkken, soverom, bod, venterom	
Kjeller	Bod, kjellerinngang/bod, vaskerom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger på boligen, men den er ikke i samsvar med dagens planløsning.

Hovedplan:

Nytt inngangsparti tilbygd.

Allrom er endret til et soverom samt soverom/kontor med tilgang fra kjøkkenet.

Kjeller:

Dør til disponibelt rom er satt igjen.

Klesbod har montert enkel ytterdør.

Underetasje:

Disponibelt rom med dør fra kjeller er endret til soverom med tilgang fra legekontoret (Dør fra kjeller er satt igjen).

Opprinnelig soverom er endret til kjøkken og utvidet med at deler av klesbod og matbod er tatt inn i kjøkkenet.

Bad/vaskerom samt del av klesbod er endret til 2 stk. toalettrom.

Bod bygg ved siden av vindfang med tilkomst fra gangen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Leonore Forseng	Rekvirent
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1835 TRÆNA	8	73		0	2800 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse

Stongveien 59

Hjemmelshaver

Karlsen Ørjan

Kommentar

Ny eier anbefales å få tomt oppmålt ihht dagens standard.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger en kort spasertur fra fergekaien på Selvær. Boligen er frittliggende og har gode solforhold og utsikt. Selvær ligger ut i havgapet ved Træna og har adkomst via ferge og hurtigbåt.

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.

Regulering

Eiendommen ligger i et område som i kommunens arealplan.

Om tomten

Kupert naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Ny eier anbefales å få tomt oppmålt ihht dagens standard. Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

Kommuneplan

Eiendommen ligger i et område som i kommunens arealplan - Selvær, er avsatt til boligbebyggelse. Området er også omfattet av hensynsone H570, bevaring kulturmiljø.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen i området består i hovedsak av småhusbebyggelse, hytter og fritidsbebyggelse,

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 foreligger ikke utfylt egenerklæring på eiendommen.	Finnes ikke		Nei
Eiendomsinfo. fra Træna Kommune			Gjennomgått	2	Nei
Kart utsnitt fra matrikkelen			Gjennomgått	1	Nei
Tegning		Plan og fasader	Gjennomgått	1	Nei
Kartskisse over eiendommen			Gjennomgått	1	Nei
Skylddelingsforretning	16.11.1976		Gjennomgått	4	Nei
Opplysning restanse HAF	13.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Årsgebyr HAF	13.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Utskrift fast eiendom	12.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Utsnitt av arealplan			Gjennomgått	2	Nei
Forenklet Energiattest	28.01.2026		Gjennomgått	5	Ja
Rapporter fra Arva.	25.02.2011		Gjennomgått	4	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

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/HH1954>

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

VIGGO HOLMEN
SKOMAKERVEIEN 2
6480 AUKRA

VEDTAK

Målepunktadresse BOLIG SELVÆR, "BERGTUN" 8742 SELVÆR	Anleggsnr. 316600030001	Rapportnr: 5509	Utskriftsdato 25.02.2011
Bueiningsnr: Målerplassering: Strømmåler: 4926	Inspektør Bjørn Tore Hanssen	Dato for kontroll: 09.06.2009	Kontrolltype Inspeksjon/PERIODISK

Rapport fra tilsyn utført 09.06.2009, anleggsnr.: 316600030001

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet RØDØY-LURØY KRAFTVERK AS sitt forsyningsnett.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. el-tilsynsloven § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL.)

De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og senest innen 01.06.2011, jf. el-tilsynsloven § 6 og fel § 9. DLE begrunner vedtaket med at kravene i el-tilsynsloven § 2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll.

Vi har ikke mottatt merknader fra Dem innen Forhåndsvarselets tilbakemeldingsfrist, og de påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 - 36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. En eventuell klage sendes DLE.

De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19. Hvis De besørger retting av påpekte feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale Eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Med hilsen

Tore Knutsen
DLE ANSVARLIG
RØDØY-LURØY KRAFTVERK AS

Postadresse
RØDØY-LURØY KRAFTVERK AS

8186 TJONGSFJORDEN

Internett
www.rlk.no
Epost
kundeservice@rlk.no
Rapportnr. 5509 Side 1 av 2

Telefon
75098800
Telefax
75098801

Målepunktadresse BOLIG SELVÆR, "BERGTUN" 8742 SELVÆR	Anleggsnr. 316600030001	Rapportnr: 5509	Utskriftsdato 25.02.2011
Bueiningsnr: Målerplassering: Strømmåler: 4926	Inspektør Bjørn Tore Hanssen	Dato for kontroll: 09.06.2009	Kontrolltype Inspeksjon/PERIODISK

Påviste feil må rettes av installatør

INNTAK

1. Inntak hadde korrosjon og må ettersees og utbedres, Jf. FEL § 22

SIKRINGSSKAP

2. Kabelinnføringshull var mangelfullt tettet. Jf. FEL § 28
3. Sikringsskapets schassie var isolert fra jord uten at skjerm på hovedkabler/blanker jordledere hadde isolerende strømppe, Jf. FEL §§ 19, 21
4. Ledninger (ringeledninger) i sikringsskapet var ikke isolert for høyeste nominelle spenning, Jf. FEL §§ 20, 37

KJØKKEN

5. Lysarmatur under overskap var ikke betryggende festet, Jf. FEL §§ 36, 9

STUE

6. Installasjon for lysarmaturer i tak var utført ved hjelp av bevegelig ledning (PL). Fast installasjon må nyttes, Jf. FEL §§ 16, 22

JORDING

7. Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet, Jf. FEL § 19

VANNLEDNING

8. Varmekabel for vannledning hadde ikke jordfeilbryter, Jf. FEL §§ 21, 22

RETTING ER UTFØRT AV:

Det lokale elektrisitetstilsynet

Dato Underskrift montør

Dato for underskrift

Dato Stempel/underskrift installatør

Målepunktadresse Legekantor SELVÆR, LEGEKONTOR 8742 SELVÆR	Anleggsnr. 316600030002	Rapportnr: 5511	Utskriftsdato 18.02.2011
Bueiningsnr: Målerplassering: Strømmåler: 2679	Inspektør Bjørn Tore Hanssen	Dato for kontroll: 09.06.2009	Kontrolltype Inspeksjon/PERIODISK

Rapport fra tilsyn utført 09.06.2009, anleggsnr.: 316600030002

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr (el-tilsynsloven) og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet RØDØY-LURØY KRAFTVERK AS sitt forsyningsnett.

Deres anlegg er undergitt et offentlig tilsyn som utøves av Det lokale Eltilsyn (DLE), jf. el-tilsynsloven §3 og fel §7.

Et elektrisk anlegg skal være i en slik stand at det ikke frembyr fare for liv, helse og materielle verdier, jf. el-tilsynsloven § 2. Nærmere bestemmelser om krav til anlegget, er gitt i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL.)

De pålegges med dette å rette påviste feil/mangler snarest og senest innen 19.05.2011, jf. el-tilsynsloven § 6 og fel § 9. DLE begrunner vedtaket med at kravene i el-tilsynsloven § 2 ikke er oppfylt. En nærmere begrunnelse for vedtaket er gitt i tilsynsrapporten, som viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt og hvilke faktiske funn som ligger til grunn for denne vurderingen.

Bakgrunn for vedtaket:

De har tidligere mottatt Forhåndsvarsel med vedlagt tilsynsrapport som beskriver de feil/mangler som ble påpekt ved vår kontroll.

Vi har ikke mottatt merknader fra Dem innen Forhåndsvarselets tilbakemeldingsfrist, og de påviste feil/mangler er pr. dato ikke bekreftet rettet av registrert elektroinstallatør.

De har rett til å klage over dette vedtaket, jf. forvaltningsloven §§ 28 - 36. Klagefristen er tre uker fra De mottok vedtaket. Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. En eventuell klage sendes DLE.

De har rett til å gjøre Dem kjent med sakens dokumenter, jf. forvaltningsloven §§ 18 -19. Hvis De besørger retting av påpekte feil/mangler, og bekreftelse oversendes Det lokale Eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Med hilsen

Tore Knutsen
DLE ANSVARLIG
RØDØY-LURØY KRAFTVERK AS

Målepunktadresse

Legekontor
SELVÆR,LEGEKONTOR
8742 SELVÆR

Bueiningsnr:

Målerplassering:

Strømmåler: 2679

Anleggsnr.

316600030002

Rapportnr:

5511

Utskriftsdato

18.02.2011

Inspektør

Bjørn Tore Hanssen

Dato for kontroll:

09.06.2009

Kontrolltype

Inspeksjon/PERIODISK

Påviste feil må rettes av installatør**VENTEROM**

1. Lysarmaturer hadde jordforbindelse, øvrig installasjo var i ikke jordet utførelse, Jf. FEL §§ 19, 21
All installasjon jordes eller all jording frakobles og isoleres

SIKRINGSSKAP

2. Kabelinnføringshull var mangelfullt tettet. Jf. FEL § 28

LAB./FORVÆRELSE

3. Bevegelig ledning for for instrument var reparert ved hjelp av tape., Jf. FEL § 9
4. Stikkontakt ved dør hadde åpninger på topp av deksel. Åpningene må tettes eller deksel skiftes, Jf. FEL §§ 20, 9 og NEK 412.2
5. Bevegelig ledning for bordlampe var repart ved hjelp av tape, Jf. FEL § 9

UTE

6. Utelampe var defekt Jf. FEL § 9

JORDING

7. Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet/ble ikke funnet, Jf. FEL § 19

RETTING ER UTFØRT AV:

Det lokale elektrisitetstilsynet

Dato

Underskrift montør

.

Dato for underskrift

Dato

Stempel/underskrift installatør

Postadresse

RØDØY-LURØY KRAFTVERK AS

8186 TJONGSFJORDEN

Internett

www.rlk.no

Epost

kundeservice@rlk.no

Rapportnr. 5511 Side 2 av 2

Telefon

75098800

Telefax

75098801



Adresse

Stongveien 59, 8742 SELVÆR

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251656

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

188494803

Gårdsnummer

8

Bruksnummer

73

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1976

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

183,0 m²

Oppvarmet bruksareal

152,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

206,13 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

202,08 kWh/m²

Totalt levert pr. år

32 794 kWh



Stongveien 59, 8742 SELVÆR



Detaljering

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



Stongveien 59, 8742 SELVÆR



Tiltak

Brukertilta

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: 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 utendørs

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 22: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>