# DIGITAL SALGSOPPGAVE



Takk for din interesse for
Høgåsveien 34

Vedlagt følger vedlegg til salgsoppgaven.
For å se hele salgsoppgaven klikk på lenken under.

Link til salgsoppgave

Eiendomsmegler Norge

# VEDLEGG
# SALGSOPPGAVE

Eiendomsmegler
Norge



### Eiendom

| | |
|---|---|
| Adresse | **Høgåsveien 34, 8616 Mo i Rana** |
| Kommune | **Rana Kommune** |
| Matrikkelnummer | **132 / 164 / 0 / 0** |

### Sak

| | |
|---|---|
| Hjemmelshaver | **Elisabeth Moss** |
| Oppdragsgiver | **Eiendoms Megler Norge AS** |
| Befaringsdato | **02.09.2026** |
| Rapportdato | **07.09.2026** |
| Rapportnr. | **217** |

### Takstmann

**Simen Nordheim**
mesternordheim@gmail.com

**EIERSKIFTERAPPORT™**

Tilstandsrapport utarbeidet for bruk ved omsetning av bolig, med observasjoner, vurderinger og tilstandsgrader basert på befaringstidspunktet.

### Tilstandsgrader – sammendrag

| | | | |
|---|---|---|---|
| ◆ | **TG0** | Ingen avvik | **0** |
| ◆ | **TG1** | Svake avvik | **14** |
| ◆ | **TG2** | Vesentlige avvik | **38** |
| ◆ | **TG3** | Store avvik | **6** |
| ◆ | **TGIU** | Ikke undersøkt | **0** |

# 1. Oppsummering / konklusjon

### Oppsummering

Rapporten omfatter 6 punkt(er) med TG3, 38 med TG2 og 0 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

**Signatur og dato**

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | **02.09.2026** |
| Rapportdato | **07.09.2026** |
| Takstmann | **Simen Nordheim** |
| Tittel | **—** |

# 2. Overordnet faglig vurdering

### Oppsummering av funn

Boligen er oppført i 1972 og fremstår som en eldre enebolig som gjennom årene er delvis oppgradert og ombygd. Det er registrert flere forhold med behov for vedlikehold, oppfølging og enkelte nærmere undersøkelser. Samlet fremstår boligen som brukbar, men med flere aldersrelaterte avvik og enkelte forhold hvor konstruksjonenes tilstand og utførelse ikke kan verifiseres fullt ut uten nærmere undersøkelser eller inngrep. Det er registrert betydelige skjevheter i enkelte gulv, blant annet inntil ca. 3 cm i stue og ca. 5 cm i spisestue/stue. Det er også registrert skjevheter i enkelte vegger og himlinger. I teknisk rom er det registrert større sprekk og utbuling i betongvegg. Eier opplyser at forholdet har vært tilnærmet uendret siden 1980-tallet, og at sprekkdannelsene også var kjent og vurdert i 2016. Det er ifølge eier ikke registrert utvikling eller bevegelse i sprekkene. Forholdet er vurdert til TG2. Det er registrert fuktbelastning i fryserom/kjeller, med trefuktighet på ca. 25 % og synlige saltutslag på betong/mur mot terreng. Årsaken er ikke fastslått. Eier opplyser at det ble utført dreneringsarbeider i 2016 langs fasade mot gaten, på høyre kortside under terrasse og langs nedsiden frem til inngangsdør. Det foreligger bilder fra dreneringsarbeidene og dokumentasjon på utbetalinger knyttet til arbeidene. Det er fortsatt usikkerhet knyttet til drenering og utvendig fuktsikring på de delene av bygningen som ikke omfattes av arbeidene fra 2016. Tak, beslag, takrenner og nedløp bør vies særlig oppmerksomhet. Det er registrert omfattende rustdannelse på takplater og beslag, blant annet ved skjøter, innfestinger og takgjennomføringer. Undertakets oppbygning er ikke verifisert. Det er ikke montert snøfangere, og behovet bør vurderes ut fra takets utforming og arealer hvor

snø- og isras kan medføre fare. Takrenner og nedløp er etablert rundt bygningen, og enkelte nedløp er ført videre mot terreng/drenering. Selve tilkoblingen til overflatevanns-/dreneringssystemet er imidlertid ikke kontrollert ved full belastning. Våtrommene har flere forhold som gir usikkerhet rundt tettesjikt og restlevetid. På bad i 1. etasje og vaskerom/bad i 2. etasje kunne membran- og sluktilslutninger ikke verifiseres fullt ut. Det er blant annet usikkerhet rundt membranens tilslutning til sluk på badet i 1. etasje, begrenset oppkant og manglende tilluft under dør. På vaskerommet kunne sluk og klemring ikke kontrolleres uten demontering av vaskekar. Det ble likevel ikke registrert forhøyede fuktverdier ved de utførte stikkprøvekontrollene i våtrommene. Det er registrert eldre vann- og avløpsinstallasjoner, hovedsakelig kobberrør og eldre PVC-/metallavløp. I teknisk rom er enkelte avløpsføringer mangelfullt klamret, og det er registrert en tidligere reparert/skjøtet forbindelse med tape. Sluk og enkelte avløpskomponenter har også høy alder. Det elektriske anlegget består av både eldre og nyere installasjoner og to sikringsskap. Det er opplyst at deler av anlegget er oppgradert i 2019 og 2022, men det er ikke foretatt elektroteknisk kontroll utover visuell kontroll ved befaring. Det er også registrert flere sikkerhetsmessige avvik, blant annet rekkverkshøyde på ca. 80 cm på innvendig trapp, åpninger mellom spiler på ca. 11 cm og trinnhøyde på ca. 19–20 cm. På balkongen ved soverommet er rekkverkshøyden også ca. 80 cm. Den større balkongen har ca. 1,0

m rekkverkshøyde, men har en registrert skjevhet på ca. 5 cm og behov for nærmere kontroll av fundamentering og bærekonstruksjon. Det er videre opplyst om tidligere skjeggkre, behandlet av Pelias i januar 2026. Det er

ifølge egenerklæringen ikke registrert aktivitet etter behandlingen. Det er ikke grunnlag for å konkludere med pågående aktivitet ut fra de foreliggende opplysningene. Det er ikke utført radonmåling så langt eier kjenner til. Dette bør derfor vurderes undersøkt med måling. Det foreligger manglende dokumentasjon på enkelte eldre ombygginger og på totalrenoveringen av badet i 2012. Det er opplyst at dreneringsarbeider fra 2016 og elektriske arbeider fra 2019/2022 er dokumentert. Eier opplyser videre at innvendige arbeider i kjelleren i boligen ble revet og bygget opp på nytt, og at bilder fra arbeidene foreligger fra Tre & Betong. Det er også registrert et rom under påbygg hvor adkomsten er så begrenset at konstruksjonen ikke er tilstandsvurdert. Garasjen er heller ikke tilstandsvurdert.

**Anbefalte videre undersøkelser**

undersøke fuktforholdene i kjeller/fryserom nærmere og kartlegge årsaken til forhøyet trefuktighet og saltutslag
avklare omfang, utførelse og funksjon på drenering og utvendig fuktsikring, særlig på deler av bygningen som ikke omfattes av dokumenterte dreneringsarbeider fra 2016
kontrollere taktekking, beslag og undertak nærmere på grunn av omfattende rustdannelse og manglende verifikasjon av undertaket
undersøke balkongens fundamentering, pilarer og bærekonstruksjon på grunn av registrert skjevhet
undersøke sluk og membrantilslutninger på våtrom nærmere der disse ikke kunne verifiseres
utbedre mangelfull klamring og tidligere reparerte avløpsskjøter
etablere tilfredsstillende ventilasjon/tilluft på bad og i kjeller
gjennomføre radonmåling
etablere bedre adkomst til rommet under påbygget slik at konstruksjonen kan kontrolleres
innhente og gjennomgå tilgjengelig dokumentasjon på tidligere arbeider, særlig bad, drenering og ombygginger.

Samlet vurdering:
Boligen har flere forhold som bør følges opp, men de viktigste videre undersøkelsene gjelder etter min vurdering fuktforhold i kjeller/fryserom og drenering, taktekking/undertak, balkongens bærekonstruksjon og våtrommenes tettesjikt/sluktilslutninger. Det er registrert eldre sprekkdannelser i grunnmur, men det er ifølge eier ikke registrert utvikling eller bevegelse i disse over lang tid.

**Oversikt – vesentlige funn**

Oversikten viser hvilke punkter som har TG3, TG2, TGIU og hvilke HMS-/sikkerhetsforhold som er registrert. Den fullstendige faglige vurderingen med årsak, risiko, konsekvens og anbefalt tiltak står under det enkelte punktet i rapporten.

**TG3 – Store avvik (6)**

1. Balkong ved Stue – Balkong ved Stue – Lav kostnad (0–100 000 kr)
2. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Avløpsinstallasjoner – Lav kostnad (0–100 000 kr)
3. Balkong ved Stue – Balkong Soverom – Lav kostnad (0–100 000 kr)
4. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Fuktsikring og drenering – Middels kostnad (100 000–300 000 kr)
5. Vinduer og ytterdører – Vinduer og balkongdør – Lav kostnad (0–100 000 kr)
6. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Fryserom 1 Etg – Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

**TG2 – Vesentlige avvik (38)**

1. Andre forhold innvendig – Loft 2. Andre rom (eksklusive spesialrom) – Gang/Entre 2 Etg 3. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Teknisk Rom 1 ETG 4. Terreng – Tomt / Fall fra grunnmur / Vannavsamlinger / tak og overflatevann 5. Yttertak – Tak, beslag og renner 6. Yttervegg – Yttervegg 7. Støttemur / forstøtningsmur – Støttemur / forstøtningsmur 8. Peis Stue – Ildsteder og skorstein 9. Kjøkken – Kjøkken 10. Vaskerom – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling 11. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring –

Fundamenter, grunnmur, 12. Ventilasjon generelt – Ventilasjon 13. Bad 2 Etg – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling 14. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Vanninstallasjoner 15. Vinduer og ytterdører – Ytterdører 16. Bad 2 Etg – Overflater – gulv – Overflater – gulv 17. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Vedbod 1 Etg 18. Andre rom (eksklusive spesialrom) – Stue 19. Bad 1 Etg – Overflater – gulv – Overflater – gulv 20. Vaskerom – Overflater – gulv – Overflater – gulv 21. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – VV-bereder 22. Bad 2 Etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer 23. Bad 1 Etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer 24. Andre rom (eksklusive spesialrom) – Spisestue/stue 2 etg 25. Vaskerom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer 26. Vaskerom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk 27. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS) – Vannbåren varme 28. Bad 1 Etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og

avløpsledninger inkl. sluk 29. Bad 2 Etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk 30. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel) – Biblotek 1 Etg 31. Vaskerom – Ventilasjon – Ventilasjon 32. Bad 2 Etg – Ventilasjon – Ventilasjon 33. Bad 1 Etg – Ventilasjon – Ventilasjon 34. Bad 2 Etg – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning 35. Vaskerom – Sanitærutstyr og innredning – Sanitærutstyr og innredning 36. Bad 2 Etg – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom 37. Vaskerom – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom 38. Bad 1 Etg – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

**HMS / sikkerhetsforhold**

1. Elektrisk anlegg
2. Branntekniske forhold
3. Lyd- og støyforhold
4. Innvendige trapper
5. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
6. Radon
7. Skadedyr og fuktkrevende insekter

## 3. Generelle opplysninger

**Saksopplysninger**

| | |
|---|---|
| Hjemmelshaver | **Elisabeth Moss** |
| Oppdragsgiver | **Eiendoms Megler Norge AS** |
| Befaringsdato | **02.09.2026** |
| Rapportdato | **07.09.2026** |
| Rapportnummer | **217** |

**Eiendomsinformasjon**

| | |
|---|---|
| Adresse | **Høgåsveien 34, 8616 Mo i Rana** |
| Kommune | **Rana Kommune** |
| Matrikkelnummer | **132 / 164 / 0 / 0** |
| Bygningstype | **—** |
| Byggeår | **1972** |
| Eierform | **Selveier** |
| Tomteareal | **949 m²** |

**Vann, avløp og adkomst**

| | |
|---|---|
| Vannforsyning | **Offentlig** |
| Avløp | **Offentlig** |
| Vei/adkomst | **Offentlig** |

**Oppvarming**

- Vannbåren gulvvarme
- Elektriske varmekabler
- Luft-til-vann-varmepumpe
- Vedovn / peis
- Luft-til-luft-varmepumpe

Boligen oppvarmes med luft-til-vann-varmepumpe tilknyttet vannbåren varme. Det er vannbåren gulvvarme i kjeller og radiatorer i 2. etasje. Det er også luft-til-luft-varmepumpe i boligen.

På bad i kjeller er det etablert elektriske varmekabler.

Det er 3 stk. vedovner i boligen som kan benyttes som supplerende oppvarming.

**Byggemetode**

Boligen er oppført med grunnmur av betong og trekonstruksjoner over grunnmur. Yttervegger er hovedsakelig utført som trekonstruksjoner med utvendig trekledning. Deler av grunnmuren er utført med utvendig overflatebehandling/pusset eller malt overflate.

Takkonstruksjonen er utført som trekonstruksjon med prefabrikkerte/byggede takstoler og undertak, og taket er tekket med sortlakkerte stålplater. Det er flere takflater og taknivåer.

Boligen har kjeller/underetasje og hovedsakelig trekonstruksjoner i etasjene over grunnmur. Det er registrert enkelte balkong- og terrassekonstruksjoner tilknyttet boligen.

## 4. Dokumentasjon

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse | **Nei** |
| Dokumentasjon på utførte håndverkertjenester | **Ja** |
| Byggetillatelser for tilbygg og ombygging | **Nei** |
| Framlagt FDV og annen relevant dokumentasjon | **Nei** |
| Samsvarserklæring elektrisk anlegg | **Nei** |
| Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold | **Nei** |

### Merknader

Følgende dokumentasjon er mottatt og gjennomgått:

Følgende dokumentasjon er mottatt og gjennomgått:
- Energiattest
- Egenerklæring
- Dokumentasjon vedrørende piper og ildsteder
- Matrikkelrapport
- Grunnboksrapport
- Årsgebyr/kommunale gebyrer
- Opplysninger om vann og avløp
- Vegstatus
- Kommuneplankart
- Kommunedelplan med bestemmelser og retningslinjer
- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Grunnkart
- Planrapport
- Pantebokkopi/skjøtedokument fra 1971, dokumentnr. 1971/2951/72
- Dokumentasjon fra forsikringssak nr. 3983535,3, herunder ferdigmelding datert 20.07.2016
- Faktura fra Energiteknikk AS datert 20.12.2019 vedrørende renovering av sentralfyranlegg, fakturanr. 60995
- Kursfortegnelse for underfordeling i fyrrom
- Dokumentasjon fra Linea datert 30.10.2025 vedrørende avslutning av sak etter kontroll av elektrisk anlegg
- E-post fra eier/fullmaktshaver vedrørende tidligere utførte arbeider, herunder opplysninger om drenering og arbeider i forbindelse med forsikringssak
- Øvrig fremlagt dokumentasjon

## 5. Lovlighetsmangler

Ingen lovlighetsmangler registrert.

**Merknad om lovlighet**

I egenerklæringen opplyses det at det er utført et påbygg/utbygging over kjeller for mer enn 30 år siden. Rekvirenten opplyser at hun ikke kjenner til at det mangler brukstillatelse eller ferdigattest for tiltaket. Det foreligger ikke dokumentasjon på tiltaket i fremlagt materiale.

## 6. Arealmåling

**Arealmåling – hovedbygning**

| ETASJE / NIVÅ | BRA-i | BRA-e | BRA-b | SUM BRA | KOMMENTAR |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 Etg | 112 m² | — | — | 112 m² | |
| 2 Etg | 151.5 m² | — | — | 151.5 m² | |
| **Sum hovedbygning** | **263.5 m²** | **0 m²** | **0 m²** | **263.5 m²** | |

**TBA – terrasse- og balkongareal**

| | |
|---|---|
| Terrasse-/balkongareal | **27 m² (omtrentlig, Balkong Ved Stue)** |
| Sum TBA | **27 m²** |
| Merknad | **TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.** |

**Arealopplysninger, målemetode og forbehold**

Arealene er målt på stedet og beregnet etter gjeldende måleregler, basert på bygningens faktiske utforming og tilgjengelige arealer på befaringstidspunktet. Boligens målte BRA er ca. 263,5 m², og garasjens målte BRA er ca. 22,5 m².
Matrikkelopplysningene viser boligen med BRA 267 m² og garasje/uthus med BRA 18 m². Det foreligger dermed mindre avvik mellom egne oppmålinger og registrerte arealopplysninger i matrikkelen.

## 7. Opplysninger om innvendige rom

**Beskrivelse**

1. etasje: Soverom 3, TV-stue og bibliotek.

2. etasje: Soverom 1, soverom 2, kjøkken, stue og spisestue/stue med spiseplass.

## 8. Våtrom

**Bad 1 Etg – Overflater – vegger og himling** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Badet ble ifølge eier totalrenovert i 2012 av Rana Totalservice. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av arbeidene. Vegger er utført med flislagte overflater. I dusjsonen er det benyttet mosaikkfliser, mens øvrige vegger er utført med større keramiske fliser. Himlingen er utført med himlingsplater.
Veggoverflater og himling fremstår i hovedsak i tilfredsstillende stand, med normal bruksslitasje sett i forhold til alder. Det er registrert enkelte mindre hull i flis ved toalett. Manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommet gir usikkerhet knyttet til underliggende konstruksjoner og tettesjikt, men dette påvirker ikke

**VURDERING (FORTS.)**
vurderingen av de synlige overflatene direkte.
Badet ble ifølge eier totalrenovert i 2012 av Rana Totalservice. Dokumentasjon på arbeidene foreligger ikke.

**ANBEFALT TILTAK**
Mindre hull i flis bør tettes med egnet vanntett materiale. For øvrig vurderes det ikke å være behov for tiltak på vegg- og himlingsoverflatene utover normalt vedlikehold.

**Bad 1 Etg – Overflater – vegger og himling – bilder**





**Bad 1 Etg – Overflater – vegger og himling – bilder (forts.)**





**Bad 1 Etg – Overflater – gulv** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Gulvet er flislagt og utført med nedsenket dusjsone, ca. 2 cm lavere enn øvrig gulv. Det er målt ca. 2 cm høydeforskjell fra underkant dørterskel til slukrist. Gulvet utenfor dusjsonen fremstår tilnærmet plant, mens det er fall mot sluk innenfor den nedsenkede dusjsonen. Ved vannsøl utenfor dusjsonen kan vann bli liggende på gulvet før det eventuelt ledes mot dusjsonen og sluket. Dette kan medføre at håndklær eller annet som ligger på gulvet blir fuktig/vått. Det er registrert hul lyd i enkelte gulvfliser ved gulvtoalett. Det er etablert varmekabler i gulvet.

**ÅRSAK**
Hul lyd i enkelte gulvfliser kan skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag eller lokale forhold i flislimet. Gulvet utenfor dusjsonen har begrenset fall mot sluk, og vannavrenningen fra dette området er derfor begrenset.

**RISIKO**
Ved større vannsøl utenfor dusjsonen kan vann bli stående på gulvet. Organisk materiale som håndklær kan bli liggende i vann og trekke til seg fukt. Hul lyd i enkelte fliser kan indikere redusert heft mellom flis og underlag.

**KONSEKVENS**
Vann kan bli liggende på gulvet ved vannsøl, og håndklær eller andre gjenstander på gulvet kan bli fuktige/våte. Over tid kan redusert heft under enkelte fliser medføre at fliser løsner eller skades.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å begrense vannsøl utenfor dusjsonen og unngå at håndklær eller andre fuktfølsomme gjenstander ligger direkte på gulvet. Følg med på fliser med hul lyd, og utbedre disse dersom det oppstår bevegelse, sprekkdannelse eller løse fliser.

**Bad 1 Etg – Overflater – gulv – bilder**



**Bad 1 Etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse av membranarbeidet. Membran og tilslutninger til sluk/gjennomføringer kan derfor ikke verifiseres fullt ut. Det er ikke registrert synlige forhold som tilsier funksjonssvikt ved befaring.

**ÅRSAK**
Manglende dokumentasjon på utførelse og oppbygging av vanntett sjikt/membran.

**RISIKO**
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til membranens utførelse, tetthet og tilslutninger mot sluk og gjennomføringer.

**KONSEKVENS**
Eventuelle feil eller mangler ved membranarbeidet kan ikke utelukkes. Ved lekkasje kan vann trenge inn i underliggende konstruksjoner og medføre fuktskader.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon på membranarbeidet. Ved senere oppussing eller inngrep i våtrommet bør membran og tilslutninger kontrolleres nærmere.

**Bad 1 Etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder**



**Bad 1 Etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Vannledninger er utført i kobberrør. Avløpsledninger er utført i plast, og sluk er av plast. Vanninstallasjonen er av eldre type og har ikke samme lekkasjesikring som dagens rør-i-rør-system. Ved eventuell lekkasje på skjulte koblinger eller rør kan lekkasjevann derfor være vanskelig å oppdage og begrense. Røranlegget er heller ikke utført som utskiftbare rør-i-rør-installasjoner. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte koblinger i konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for kontroll. På bakgrunn av utførelse og alder vurderes forholdet til TG2.

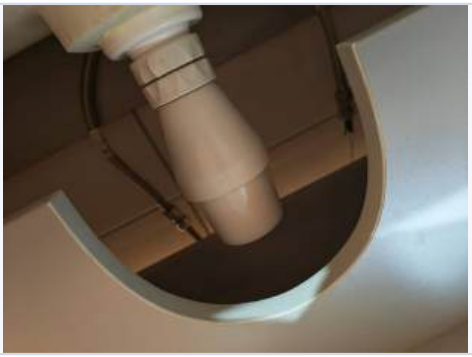
**ÅRSAK**
Vannledningene er utført med kobberrør, og anlegget er ikke utført med dagens løsning for lekkasjesikring og utskiftbarhet.

**RISIKO**
Ved eventuell lekkasje kan lekkasjevann trenge inn i bygningskonstruksjonen uten at lekkasjen nødvendigvis oppdages umiddelbart. Skjulte koblinger kan være vanskelig tilgjengelige for kontroll og eventuell utskifting.

**KONSEKVENS**
Eventuell lekkasje kan medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner. Reparasjon og utskifting av rør kan bli mer omfattende dersom rør eller koblinger ligger skjult i konstruksjonen.

**ANBEFALT TILTAK**
Det er ikke behov for umiddelbar utskifting dersom anlegget fungerer tilfredsstillende. Ved fremtidig oppgradering av våtrom eller vanninstallasjoner anbefales det å etablere moderne rør-i-rør-system med tilfredsstillende lekkasjesikring og tilgjengelige koblingspunkter.

**Bad 1 Etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder**





**Bad 1 Etg – Ventilasjon** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det er installert PAX avtrekksvifte. Avtrekksrør fra viften er synlig i fryserom. Avtrekksfunksjonen vurderes i hovedsak som tilfredsstillende. Det er imidlertid ikke etablert tilstrekkelig tilluft til rommet, da det mangler spalte under døren.

**ÅRSAK**
Manglende tilluftsvei til rommet. Det er ikke etablert nødvendig spalte under døren for tilførsel av luft.

**RISIKO**
Manglende tilluft kan redusere luftutskiftingen og gi dårligere funksjon for avtrekksviften.

**KONSEKVENS**
Redusert ventilasjon og luftutskifting i rommet.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å etablere tilstrekkelig tilluft, eksempelvis ved å etablere spalte under døren eller annen egnet tilluftsventil, slik at avtrekksviften får tilstrekkelig lufttilførsel.

### Bad 1 Etg – Ventilasjon – bilder





### Bad 1 Etg – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det er montert gulvstående toalett, baderomsinnredning med servant, servantarmatur og speil. Det er videre montert dusjgarnityr med dusjarmatur. Utstyret fremstår i normal funksjon og uten vesentlige synlige skader eller avvik ved befaring.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Det kan med fordel vurderes en fast dusjnisje eller annen avskjerming i dusjsonen, da gulvet utenfor dusjsonen har tilnærmet flatt fall. Dette vil kunne begrense vannsøl på øvrig del av gulvet.

### Bad 1 Etg – Sanitærutstyr og innredning – bilder





**Bad 1 Etg – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det er ikke registrert innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone med synlige skader eller forhold som vurderes å ha vesentlig betydning for konstruksjonen. Forholdet er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige deler.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak vurderes som nødvendig utover normalt vedlikehold og observasjon.

**Bad 1 Etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det er foretatt fuktmåling i tilgjengelig del av tilliggende trekonstruksjon. Målt trefuktighet er 12,5 %, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier på måletidspunktet. Det ble heller ikke registrert synlige tegn til fuktskade.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak vurderes som nødvendig på bakgrunn av registrerte forhold. Det anbefales likevel å følge med på konstruksjonen ved eventuell endret bruk eller dersom det oppstår tegn til fukt.

**Bad 1 Etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder**



**Bad 1 Etg – Dokumentasjon for våtrom** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Rekvirent opplyser at bad i 1. etasje ble totalrenovert i 2012 av Rana Totalservice. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av arbeidene, herunder dokumentasjon på oppbygging, membranarbeider, rørarbeider eller øvrige arbeider knyttet til våtrommet.

**ÅRSAK**
Manglende dokumentasjon på utførelsen av våtrommet.

**RISIKO**
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til hvordan våtrommets skjulte konstruksjoner og tettesjikt er utført.

**KONSEKVENS**
Det kan ikke verifiseres at våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og anbefalte løsninger på tidspunktet for renoveringen.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å innhente eventuell tilgjengelig dokumentasjon fra utførende firma eller andre som kan dokumentere arbeidene. Ved senere rehabilitering bør våtrommet bygges opp med dokumenterbar utførelse.

**Bad 2 Etg – Overflater – vegger og himling** TG2 – Vesentlige avvik

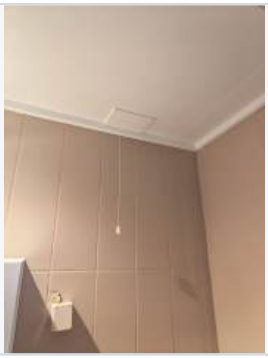
**ÅRSAK**
Forholdene vurderes i hovedsak å være relatert til alder, bruk og tidligere utførelse/tilpasninger.

**RISIKO**
Alder og registrerte skader, manglende fliser og åpning ved gjennomføring medfører usikkerhet rundt overflatenes funksjon og utførelse. Det kan ikke verifiseres om gjennomføringen ved stikkontakten er tilfredsstillende tettet bak flisen.

**KONSEKVENS**
Forholdene medfører redusert overflatekvalitet og lokale avvik fra en tilfredsstillende utførelse. Det kan være behov for utbedring av skadede og manglende fliser samt forholdet rundt gjennomføringen.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å utbedre skadede og manglende fliser og kontrollere/tette gjennomføringen ved stikkontakten på tilfredsstillende måte. Ved en eventuell fremtidig rehabilitering av badet bør overflatene oppgraderes som en del av en helhetlig rehabilitering.

**Bad 2 Etg – Overflater – vegger og himling – bilder**





**Bad 2 Etg – Overflater – vegger og himling – bilder (forts.)**



**Bad 2 Etg – Overflater – gulv**

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Gulvet er flislagt. Gulvet har fall mot sluk fra alle sider, og fallforholdene vurderes å ha tilfredsstillende funksjon ved normal bruk av badet. Det ble målt ca. 0,5 cm høydeforskjell fra området ved dørterskel til slukrist. Dørterskel er målt til ca. 1,5 cm. Fallforholdene er noe under dagens krav til fall mot sluk på våtrom.

**ÅRSAK**
Forholdet vurderes å være relatert til badets alder og opprinnelige utførelse. Ifølge egenerklæringen er badet fra 1988.

**RISIKO**
Noe begrenset fall mot sluk sammenlignet med dagens krav kan medføre at vannavrenningen blir mindre effektiv ved større vannmengder.

**KONSEKVENS**
Gulvet har fall mot sluk og funksjonen vurderes å være ivaretatt ved normal bruk. Fallforholdene er imidlertid noe under dagens krav, og ved større vannmengder kan vannavrenningen mot sluk være mindre effektiv.

**ANBEFALT TILTAK**
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak så lenge gulvet fungerer tilfredsstillende ved normal bruk. Ved en eventuell fremtidig rehabilitering av badet anbefales det å etablere fallforhold i henhold til gjeldende krav og anbefalinger for våtrom.

**Bad 2 Etg – Overflater – gulv – bilder**



**Bad 2 Etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Ved sluket er det observert et eldre og kraftig nedbrutt tettesjikt/membranmateriale. Tettesjiktet er ført ned mot sluket. Sluket fremstår som en eldre utførelse, og det er ikke registrert noen mekanisk klemring for innfesting av membranen. Det kan være at sluket er utført uten opprinnelig mekanisk klemring, eller at den opprinnelige plastringen for membrantilslutning er sprukket eller mangler. På grunn av slukets utførelse og betydelige korrosjon er det ikke mulig å verifisere en tilfredsstillende og vanntett tilslutning mellom membran og sluk.

**VURDERING (FORTS.)**
Ifølge egenerklæringen er badet fra 1988. Tettesjiktet/membranen er dermed anslagsvis ca. 38 år gammelt og må påregnes å være ved eller ha overskredet forventet levetid.

**ÅRSAK**
Høy alder på tettesjikt/membran og eldre slukutførelse. Membranens tilslutning til sluket kan ikke verifiseres på grunn av slukets utførelse og betydelige korrosjon.

**RISIKO**
Det er risiko for svikt i tettesjiktet og ved tilslutningen mellom membran og sluk. Dette kan medføre at vann trenger inn i underliggende konstruksjoner.

**KONSEKVENS**
Eventuell svikt i tettesjikt eller sluktilslutning kan medføre fukt- og vannskader i gulv og underliggende konstruksjoner. Skader kan utvikles over tid uten at de nødvendigvis blir synlige på badet.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å påregne rehabilitering av badet med etablering av nytt vanntett sjikt og tilfredsstillende tilslutning mot sluk. Ved rehabilitering bør sluket skiftes til en løsning tilpasset nytt tettesjikt/membran.

**Bad 2 Etg – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder**



**Bad 2 Etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk**

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Vannledninger er utført i kobberrør. Avløpsledninger er utført i plast/PVC. Det er synlig PVC-avløpsledning i teknisk rom i kjeller. Under badet er det observert PVC-avløpsledning hvor det er benyttet teip rundt en skjøt. Årsaken til teipingen er ukjent, men utførelsen kan være et resultat av tidligere utbedring. Det er også observert at avløpsledningen under badet ikke er tilstrekkelig klamret/festet. Det er usikkert om tilsvarende utførelse og materialer er benyttet i øvrige skjulte deler av avløpsanlegget.

**VURDERING (FORTS.)**
Eldre PVC-avløpsrør kan med tiden bli sprø og være utsatt for sprekkdannelse. Vanninstallasjonen er av eldre type og har ikke samme lekkasjesikring som dagens rør-i-rør-system. Ved eventuell lekkasje fra skjulte koblinger eller rør kan lekkasjevann derfor være vanskelig å oppdage og begrense. Røranlegget er heller ikke utført som utskiftbare rør-i-rør-installasjoner. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte koblinger i konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for kontroll.

**VURDERING (FORTS.)**
Sluket fremstår som en eldre utførelse med betydelig korrosjon. Det er ikke registrert noen synlig mekanisk klemring for innfesting av membranen

**ÅRSAK**
Eldre vann- og avløpsinstallasjoner med kobberrør og PVC-avløp.

**RISIKO**
Det er økt risiko for lekkasje og svikt i eldre rørinstallasjoner og skjøter. Teipet skjøt har ukjent utførelse og historikk. Mangelfull klamring kan medføre belastning på skjøter og forbindelser. Ved lekkasje fra skjulte rør eller koblinger kan lekkasjevann være vanskelig å oppdage og begrense.

**KONSEKVENS**
Eventuelle lekkasjer eller svikt i avløpsanlegget kan medføre vann- og fuktskader i underliggende konstruksjoner. Skjulte lekkasjer kan utvikle seg over tid før de blir oppdaget.

**ANBEFALT TILTAK**
Avløpsanlegget under badet bør kontrolleres nærmere, og den teipede skjøten samt innfestingen av avløpsledningen bør utbedres dersom utførelsen ikke er tilfredsstillende. Ved fremtidig rehabilitering av badet anbefales utskifting av sluk og etablering av tilfredsstillende tilslutning mot nytt tettesjikt. Vann- og avløpsinstallasjonene bør samtidig vurderes med tanke på oppgradering.

### Bad 2 Etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder





### Bad 2 Etg – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder (forts.)



### Bad 2 Etg – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Badet har ventil i himling. Ventilasjonsløsningen fremstår som eldre. Det er ikke registrert spalte eller annen tydelig tilluftsåpning under døren for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til rommet. Ventilasjonens kapasitet er ikke nærmere dokumentert.

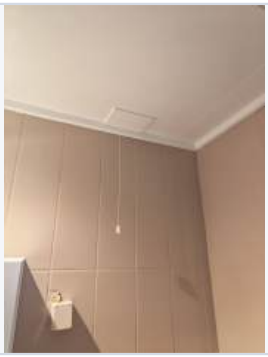
**ÅRSAK**
Eldre ventilasjonsløsning uten tilrettelagt tilluft til badet. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekksventilen.

**RISIKO**
Manglende eller begrenset tilluft kan føre til redusert luftutskifting og dermed økt fuktbelastning i rommet ved bruk av dusj og badekar.

**KONSEKVENS**
Redusert ventilasjon kan medføre økt kondens og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, og over tid økt risiko for fuktrelaterte skader og mikrobiell vekst.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å montere mekanisk ventilasjon, eksempelvis PAX eller tilsvarende, samt etablere tilstrekkelig tilluft ved spalte i døren for å sikre tilfredsstillende luftutskifting på badet.

**Bad 2 Etg – Ventilasjon – bilder**



**Bad 2 Etg – Sanitærutstyr og innredning** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Badet er utstyrt med gulvstående toalett, servantinnredning med overskap og speil samt badekar Sanitærutstyr og baderomsinnredning fremstår generelt i god stand sett i forhold til alder. Det er ikke registrert vesentlige skader eller mangler på servantinnredning, overskap, speil eller toalett.

**ÅRSAK**
Det er observert enkelte mindre skader/merker i frontplaten på badekaret.

**RISIKO**
Skadene har i hovedsak kosmetisk betydning. Videre bruk over tid kan medføre noe økt slitasje på frontplaten.

**KONSEKVENS**
Forholdet vurderes ikke å ha vesentlig funksjonell betydning for sanitærutstyret. TG2 settes på grunn av de registrerte skadene på badekarets frontplate.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å utbedre eller skifte frontplaten dersom dette vurderes som nødvendig av hensyn til utseende og videre vedlikehold. For øvrig fremstår sanitærutstyr og baderomsinnredning som tilfredsstillende ivaretatt sett i forhold til alder.

### Bad 2 Etg – Sanitærutstyr og innredning – bilder





### Bad 2 Etg – Sanitærutstyr og innredning – bilder (forts.)



### Bad 2 Etg – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

Ikke vurdert

**VURDERING**
Det er ikke registrert innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone. Forholdet vurderes derfor ikke som relevant for dette badet.

### Bad 2 Etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det ble ikke observert fukt. Målingene ga heller ikke utslag på trefukt. Målt relativ luftfuktighet i kontrollområdet var ca. 50 %, ved temperatur ca. 20 °C. Det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for mistanke om pågående fuktproblem.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak vurderes nødvendig på bakgrunn av de utførte kontrollene.

### Bad 2 Etg – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



### Bad 2 Etg – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse og oppbygning av våtrommet. Det er derfor usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg og tettesjiktets oppbygning.

**ÅRSAK**
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse og oppbygning av våtrommet.

**RISIKO**
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjiktets oppbygning.

**KONSEKVENS**
Det kan ikke bekreftes at våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og anvisninger på oppføringstidspunktet.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på våtrommets utførelse og oppbygning. Ved eventuell senere oppussing eller ombygging bør våtrommets oppbygning og tettesjikt dokumenteres.

**Vaskerom – Overflater – vegger og himling** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Veggoverflatene fremstår ikke som en tilfredsstillende fuktbestandig overflate dersom rommet skal benyttes på en måte som medfører jevnlig vannbelastning eller økt fukt-/kondensbelastning på veggene. Sammenkoblingen mellom gulvbelegg og veggtapet er ikke tett, og det er registrert åpninger i overgangen. Det er også registrert løshet og buling i veggoverflatene enkelte steder. I himlingen er det registrert synlige skjøter mellom takplatene, samt at det mangler list/dekklist i en del av himlingen.

**ÅRSAK**
Veggoverflater og overgang mellom gulvbelegg og veggtapet er utført med løsninger som ikke fremstår tilstrekkelig tilpasset regelmessig vann- og fuktbelastning. Overgangen mellom gulvbelegg og veggoverflate er ikke tett.

**RISIKO**
Ved økt bruk av vaskerommet, vannsprut eller høyere fukt- og kondensbelastning kan fukt trenge inn gjennom åpningene mellom gulvbelegg og veggoverflate. Dette kan medføre fuktbelastning på underliggende materialer og konstruksjoner.

**KONSEKVENS**
Åpne og utette overganger mellom gulvbelegg og veggoverflate medfører risiko for fuktinntrenging bak overflatene ved vannsprut, høy luftfuktighet og kondens. Dette kan over tid medføre fuktrelaterte skader i underliggende konstruksjoner.

**ANBEFALT TILTAK**
Dersom vaskerommet i fremtiden skal benyttes på en måte hvor veggoverflatene regelmessig kan bli utsatt for vann, anbefales det å skifte til et mer våtromsbestandig og dokumentert overflatemateriale. Overgangen mellom gulvbelegg og vegg bør samtidig utføres med en tett og egnet løsning. Ved eventuell oppgradering bør også veggenes tettesjikt og underliggende konstruksjon vurderes.

**Vaskerom – Overflater – vegger og himling – bilder**





**Vaskerom – Overflater – vegger og himling – bilder (forts.)**





**Vaskerom – Overflater – gulv** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Gulvbeleggets tilslutning mot sluk, vegg og dørterskel er ikke tilfredsstillende dokumentert/verifiserbar. Det er kun begrenset oppkant ved dør, og det er registrert åpninger mellom gulvbelegg og vegg/tapet enkelte steder. Ved dørterskel er det også registrert åpning og delvis manglende heft mellom gulvbelegg og terskel. Slukristen kunne ikke demonteres ved kontrollen, da avløpstilkoblingen fra vaskekaret er utført med kobberrør og hindrer tilgang. Vaskekaret må demonteres for å få tilgang til sluket for nærmere kontroll og rengjøring. Slukets utførelse og tilslutning mot gulvbelegget kunne derfor ikke verifiseres.

**VURDERING (FORTS.)**
Forholdet kan innebære et TG3-avvik dersom nærmere kontroll av sluket viser at gulvbelegget/tettesjiktet ikke er korrekt tilsluttet sluket. Dette kunne imidlertid ikke verifiseres ved den utførte kontrollen.

**ÅRSAK**
Det er registrert mangelfull tilslutning og vedheft mellom gulvbelegg og tilstøtende konstruksjoner. Ved dørterskel er det åpning og delvis løsnet limforbindelse mellom gulvbelegg og terskel. Slukets utførelse og tilslutning mot gulvbelegg kunne ikke verifiseres.

**RISIKO**
Det er usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet ved dørterskel, veggtilslutninger og sluk. Løsnet gulvbelegg kan utvikle seg videre ved normal bruk og rengjøring. Begrenset oppkant ved dør øker risikoen for at vann kan trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell større vannbelastning på gulvet.

**KONSEKVENS**
Åpninger og mangelfull vedheft kan medføre videre løsning av gulvbelegget og redusert tetthet i overgangene. Manglende verifikasjon av sluktilslutning og membran/tettesjikt medfører usikkerhet rundt våtrommets vanntetting og restlevetid.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å utbedre åpninger og løsnet gulvbelegg ved dørterskel samt øvrige registrerte åpninger mot vegg. Slukets utførelse og tilslutning mot gulvbelegg bør undersøkes nærmere, eventuelt ved demontering av vaskekar og slukrist. Ved fremtidig oppussing bør gulv og vegger oppgraderes med dokumentert membran/tettesjikt og tilfredsstillende tilslutninger.

### Vaskerom – Overflater – gulv – bilder





### Vaskerom – Overflater – gulv – bilder (forts.)



### Vaskerom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Gulvet er utført med malt belegg og har fall mot sluk. Det er målt ca. 15 mm fall fra underkant dørterskel til slukrist. Ved dørterskel er det registrert kun ca. 5 mm oppkant på gulvbelegget. Det er også registrert åpning mellom gulvbelegg og dørterskel, samt partier hvor gulvbelegget har løsnet eller har manglende heft/limtilslutning mot terskelen.
Ved sluket er gulvbelegget ført frem til og rundt sluket. Utførelsen av tilslutningen mot sluket er vanskelig å verifisere visuelt, og det kunne ikke konstateres sikkert om gulvbelegget er mekanisk klemt med klemring. Slukristen kunne ikke demonteres ved kontrollen, da avløpstilkoblingen fra

**VURDERING (FORTS.)**
vaskekaret er utført med kobberrør og hindrer tilgang. Vaskekaret må demonteres for å få tilfredsstillende tilgang til sluket for nærmere kontroll og rengjøring.
Det er derfor usikkerhet knyttet til hvordan gulvbelegg/tettesjikt er tilsluttet sluket. Det kan ikke på bakgrunn av visuell kontroll fastslås at utførelsen er mangelfull, men forholdet gir grunnlag for nærmere undersøkelse. Forholdet kan innebære et TG3-avvik dersom nærmere kontroll av sluket viser at gulvbelegget/tettesjiktet ikke er korrekt tilsluttet sluket. Dette kunne imidlertid ikke verifiseres ved den utførte kontrollen.

**ÅRSAK**
Utførelsen av gulvbelegg og tilslutning mot dørterskel/sluk er ikke tilfredsstillende dokumentert eller fullt ut tilgjengelig for kontroll. Slukrist kan ikke demonteres uten at vaskekaret først demonteres.

**RISIKO**
Usikker tilslutning mellom gulvbelegg og sluk kan medføre risiko for lekkasje til underliggende konstruksjoner dersom vann blir stående på gulvet eller dersom våtrommet i fremtiden utsettes for større vannbelastning enn dagens bruk medfører. Åpning og manglende heft ved dørterskel kan også gi økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.

**KONSEKVENS**
Dagens bruk innebærer begrenset vannbelastning på gulvet, da vaskekaret er den eneste installasjonen som i dag har avrenning til sluket. Ved eventuell fremtidig vannbelastning av hele gulvet er det større usikkerhet knyttet til tettheten ved sluket og ved dørterskelen.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å demontere vaskekaret for å få tilgang til sluket og kontrollere slukets utførelse og tilslutning til gulvbelegget. Det bør samtidig kontrolleres om gulvbelegget er korrekt ført og mekanisk klemt mot sluket. Løshet og åpning ved dørterskel bør utbedres. Ved fremtidig rehabilitering bør gulv og vegger oppgraderes med dokumentert tettesjikt og tilfredsstillende tilslutninger.

**Vaskerom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder**





**Vaskerom – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – bilder (forts.)**



**Vaskerom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Vannledninger er utført i kobberrør. Avløpsledninger er utført i plast/PVC. Det er synlig PVC-avløpsledning i teknisk rom i kjeller. På avløpsledningen i teknisk rom er det observert teip rundt en skjøt. Årsaken til teipingen er ukjent, men utførelsen kan være et resultat av tidligere utbedring. Avløpsledningen inngår i stammen som benyttes for avløp fra både vaskerom og bad. Det er også observert at avløpsledningen under badet ikke er tilstrekkelig klamret/festet. Det er usikkert om tilsvarende utførelse og materialer er benyttet i øvrige skjulte deler av avløpsanlegget.

**VURDERING (FORTS.)**
Eldre PVC-avløpsrør kan med tiden bli sprø og være utsatt for sprekkdannelse. Vanninstallasjonen er av eldre type og har ikke samme lekkasjesikring som dagens rør-i-rør-system. Ved eventuell lekkasje fra skjulte koblinger eller rør kan lekkasjevann derfor være vanskelig å oppdage og begrense. Røranlegget er heller ikke utført som utskiftbare rør-i-rør-installasjoner. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte koblinger i konstruksjonen som ikke er tilgjengelige for kontroll.

**VURDERING (FORTS.)**
Sluket fremstår som en eldre utførelse med betydelig korrosjon. Det ble ikke registrert synlig mekanisk klemring for innfesting av gulvbelegg/tettesjikt
Det er i dag kun vaskekaret som har avrenning til sluket. Dagens bruk medfører derfor begrenset belastning på gulvet med fritt vann.
Det er i tillegg observert to kobberrør som stikker opp gjennom gulvet og er plugget. Rørenes tidligere eller tiltenkte funksjon er ikke kjent.

**ÅRSAK**
Eldre vann- og avløpsinstallasjoner og eldre slukløsning.
Teip rundt skjøt på avløpsledning i teknisk rom kan tyde på tidligere utbedring, men årsaken og utførelsen kan ikke fastslås.

**RISIKO**
Det er risiko for lekkasje fra eldre rør, skjøter og avløpsforbindelser. Manglende tilstrekkelig klamring kan medføre belastning på skjøter og forbindelser.

**KONSEKVENS**
Eventuell lekkasje fra rør eller skjøter kan medføre vannskade i tilstøtende konstruksjoner

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å utbedre mangelfull klamring av avløpsledningen og kontrollere den teipede skjøten nærmere. Ved eventuell fremtidig oppussing av vaskerommet anbefales det å og eventuelt bytte ut pvc rør mot plast og vannrør til vannskade sikkert system som rør i rør.

**Vaskerom – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – bilder**





**Vaskerom – Ventilasjon** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Badet har ventil i himling. Ventilasjonsløsningen fremstår som eldre. Det er ikke registrert spalte eller annen tydelig tilluftsåpning under døren for å sikre tilstrekkelig lufttilførsel til rommet. Ventilasjonens kapasitet er ikke nærmere dokumentert.

**ÅRSAK**
Eldre ventilasjonsløsning uten tilrettelagt tilluft til badet. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekksventilen.

**RISIKO**
Manglende eller begrenset tilluft kan føre til redusert luftutskifting og dermed økt fuktbelastning i rommet ved bruk av dusj og badekar.

**KONSEKVENS**
Redusert ventilasjon kan medføre økt kondens og fuktbelastning på overflater og konstruksjoner, og over tid økt risiko for fuktrelaterte skader og mikrobiell vekst.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å montere mekanisk ventilasjon, eksempelvis PAX eller tilsvarende, samt etablere tilstrekkelig tilluft ved spalte i døren for å sikre tilfredsstillende luftutskifting på badet.

**Vaskerom – Ventilasjon – bilder**



**Vaskerom – Sanitærutstyr og innredning** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Vaskerommet er utstyrt med vaskekar og kran for tilkobling av vaskemaskin. Sanitærutstyret fremstår som funksjonelt. Det er imidlertid registrert avvik ved avløpsløsningen til vaskekaret

**ÅRSAK**
Eldre avløps- og slukløsning. Vaskekaret er tilkoblet sluket på en måte som gjør at slukristen ikke kan åpnes for kontroll og rengjøring uten at vaskekaret demonteres.

**RISIKO**
Begrenset tilgang til sluket kan vanskeliggjøre kontroll og rengjøring. Det er samtidig usikkerhet knyttet til slukets eldre utførelse.

**KONSEKVENS**
Manglende tilgang til sluket kan medføre at eventuell tilstopping eller andre feil ved sluket ikke oppdages eller utbedres på en enkel måte. Ved eventuell større vannbelastning på gulvet foreligger det usikkerhet rundt slukets funksjon

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales at sluket kontrolleres og rengjøres når vaskekaret demonteres. Eventuelle avvik ved sluk eller avløpstilkobling bør utbedres.

**Vaskerom – Sanitærutstyr og innredning – bilder**



**Vaskerom – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det er ikke registrert innfelte eller gjennomgående installasjoner mot kald sone med synlige skader eller forhold som vurderes å ha vesentlig betydning for konstruksjonen. Forholdet er vurdert ut fra tilgjengelige og synlige deler.

**Vaskerom – Kontroll i tilliggende konstruksjoner** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det ble ikke observert fukt. Målingene ga heller ikke utslag på trefukt. Målt relativ luftfuktighet i kontrollområdet var ca. 50 %, ved temperatur ca. 20 °C. Det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for mistanke om pågående fuktproblem.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen tiltak vurderes som nødvendig på bakgrunn av registrerte forhold. Det anbefales likevel å følge med på konstruksjonen ved eventuell endret bruk eller dersom det oppstår tegn til fukt.

**Vaskerom – Dokumentasjon for våtrom** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse og oppbygning av våtrommet. Det er derfor usikkerhet knyttet til utførelse, materialvalg og tettesjiktets oppbygning.

**ÅRSAK**
Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse og oppbygning av våtrommet.

**RISIKO**
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og tettesjiktets oppbygning.

**KONSEKVENS**
Det kan ikke bekreftes at våtrommet er utført i henhold til gjeldende krav og anvisninger på oppføringstidspunktet.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å innhente tilgjengelig dokumentasjon på våtrommets utførelse og oppbygning. Ved eventuell senere oppussing eller ombygging bør våtrommets oppbygning og tettesjikt dokumenteres.

## 9. Kjøkken

**Kjøkken** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og fremstår i hovedsak som relativt ny og funksjonell. Innredningen har profilerte/glatte fronter i lys utførelse, benkeplate i laminat/kompositlignende utførelse og fliser mellom over- og underskap. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer, herunder AEG stekeovn, induksjonstopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er montert ventilator over platetopp samt belysning med innfelte spotter og taklamper. Det er etablert rør-i-rør-system til kjøkkenet og Waterguard på vanntilførselen til oppvaskmaskinen.

**VURDERING (FORTS.)**
Ved kontroll ble det imidlertid registrert enkelte avvik ved innredningen. Skuffefront/front til benkeskap under vask er noe løs og bør justeres. Det er videre registrert en åpning på ca. 3 cm mellom fronten til oppvaskmaskinen og tilstøtende benkeskap ved vask. Dette fremstår som en mindre heldig tilpasning og har hovedsakelig visuell betydning. Det ble også registrert enkelte små mørke/svarte prikker på innvendig bunn i benkeskap. Årsaken til dette er ikke avklart. Det ble ikke registrert fuktverdier som tilsier forhøyet fuktnivå i området ved kontrolltidspunktet.

**VURDERING (FORTS.)**
Ved rør-i-rør-gjennomføringen er vareréret ikke avsluttet med endekobling/endebeslag. Det er montert skumring/tetning rundt gjennomføringen. Selve forholdet vurderes som en mindre tilfredsstillende utførelse av rør-i-rør-installasjonen og anbefales utbedret.
Gulvet er utført med parkett. Det er registrert enkelte steder med større åpninger i skjøtene mellom parkettbordene, samt noe knirk. Ved kontroll med laser/rettholt ble det registrert lokal skjevhet på ca. 4 mm over 2,0 m. Høydeforskjell mellom målepunkter i rommets hjørner er målt til ca. 2 mm. De registrerte forholdene vurderes som lokale avvik ved gulvets utførelse og har i hovedsak

**VURDERING (FORTS.)**
betydning for visuell fremtoning og bruk.
Veggene har malte overflater, antatt malt plate-/tapetoverflate. Det er registrert enkelte tidligere skruehull og enkelte synlige skruer. Yttervegg er kontrollert med laser og målt med ca. 1 cm skjevhet over 2,0 m. Skjevheten vurderes som et lokalt avvik med hovedsakelig visuell betydning.
Himlingen er utført med takplater og har fire innfelte spotter samt to taklamper. Ved kontroll med laser ble det registrert en høydeforskjell på ca. 1 cm mellom målepunkter i rommets hjørner. Det er også observert en mindre lokal forhøyning/kul sentralt i himlingen. Forholdene vurderes som lokale skjevheter og

**VURDERING (FORTS.)**
ujevnheter i himlingen, hovedsakelig med visuell betydning.

**ÅRSAK**
Avvikene vurderes i hovedsak å være knyttet til mindre unøyaktigheter ved utførelse og tilpasning av kjøkkeninnredning og overflater. Løs skuffefront og åpningen på ca. 3 cm mellom oppvaskmaskinfront og tilstøtende benkeskap skyldes sannsynligvis montering og justering av innredningen. Manglende endekobling/endebeslag på varerør fremstår som en utførelsesmangel ved rør-i-rør-installasjonen. Åpninger i parkettskjøter og knirk kan ha sammenheng med bevegelser i parkett og underliggende gulvkonstruksjon. Registrerte skjevheter og lokal forhøyning i vegg og himling vurderes å skyldes mindre unøyaktigheter i konstruksjon og utførelse. Årsaken til

**ÅRSAK (FORTS.)**
de mørke partiklene i benkeskapet er ikke avklart.

**RISIKO**
Det er risiko for at løse eller dårlig justerte deler av innredningen kan føre til ytterligere slitasje eller behov for justering. Åpninger i parkettskjøtene og knirk kan utvikle seg videre dersom det forekommer bevegelser i gulvkonstruksjonen. Manglende korrekt avslutning av varerør gir en mindre tilfredsstillende utførelse og kan vanskeliggjøre korrekt håndtering av eventuell lekkasje eller senere arbeid på rørinstallasjonen. De registrerte skjevhetene i gulv, vegg og himling kan være synlige og oppleves som mer fremtredende over tid. Det er ikke registrert forhøyede fuktverdier i området ved befaringen.

**KONSEKVENS**
Forholdene har hovedsakelig betydning for utførelse, funksjon, vedlikehold og visuell fremtoning. Løs skuffefront og mangelfull tilpasning mellom fronter kan medføre redusert funksjon og økt slitasje på innredningen. Åpninger og knirk i parkett kan medføre ytterligere bevegelse og slitasje på gulvet. Manglende avslutning av varerør representerer en mindre tilfredsstillende løsning ved en eventuell lekkasje og kan medføre behov for utbedring. Skjevheter og ujevnheter i gulv, vegger og himling har i hovedsak visuell betydning. Det er ikke påvist fuktskade eller forhøyet fuktinnhold i forbindelse med de registrerte partiklene i benkeskapet.

**ANBEFALT TILTAK**
Løs skuffefront anbefales strammet og justert. Åpningen mellom oppvaskmaskinfront og tilstøtende benkeskap kan utbedres/justeres dersom det ønskes en bedre visuell tilpasning. Varerør ved gjennomføringen anbefales avsluttet med egnet endekobling/endebeslag i henhold til systemets utførelse. Benkeskapet anbefales rengjort, og området bør observeres med tanke på om de mørke partiklene kommer tilbake.
Det anbefales videre å følge utviklingen av åpninger og knirk i parkett. Ved behov kan årsak til knirk og bevegelser undersøkes nærmere og parkettskjøter utbedres. De registrerte skjevhetene i gulv, vegg og himling vurderes ikke å kreve

**ANBEFALT TILTAK (FORTS.)**
umiddelbare tiltak, men kan utbedres ved eventuell senere oppussing dersom det ønskes en jevnere utførelse.

**Kjøkken – bilder**





**Kjøkken – bilder (forts.)**





**Kjøkken – bilder (forts.)**



### 10. Toalettrom

Toalettrom: Bygningsdelen finnes ikke.

## 11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

**1. Gang/Entre 2 Etg** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Gangen fremstår med parkett på gulv, tapet på vegger og takplater i himling. Det er registrert enkelte lokale avvik ved overflatene. Gulvet har målt høydeforskjell på ca. 7 mm, i tillegg til en lokal skade i parketten. I himlingen er det registrert mindre høydeforskjell samt lokale skjevheter på opptil ca. 10 mm over 2 meter. Det er også observert et mindre område med misfarging i takoverflaten. Fuktmåling i området viste trefuktighet under 15 %, og det ble ikke registrert unormalt høyt fuktnivå ved befaringen. Årsaken til misfargingen kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelser.

**VURDERING (FORTS.)**
Veggene har lokale skjevheter, med målt avvik på ca. 4 mm over 2 meter på vegg mot vaskerom og ca. 7 mm på yttervegg. Det er videre registrert flere luftlommer/buler i tapeten, særlig i hjørner, samt enkelte åpninger i tapetskjøter og mindre ujevnheter i overflaten.
Samlet vurderes forholdene hovedsakelig å ha betydning for overflatenes visuelle kvalitet og planhet. Det er ikke registrert forhold som ved befaringen indikerer aktiv fuktskade i forbindelse med misfargingen i himlingen.

**ÅRSAK**
Avvikene vurderes i hovedsak å være knyttet til mindre unøyaktigheter ved utførelse av gulv, vegger og himling, samt naturlige bevegelser i konstruksjoner og overflater over tid. Lokal skade i parketten fremstår som en overflateskade. Luftlommer, buler og åpninger i tapetskjøter kan ha sammenheng med utførelse og/eller bevegelser i underlaget.
Årsaken til misfargingen i himlingen er ikke avklart. Det kan ikke utelukkes at misfargingen skyldes tidligere fuktpåvirkning, men dette kan ikke fastslås på bakgrunn av visuell kontroll og fuktmåling alene.

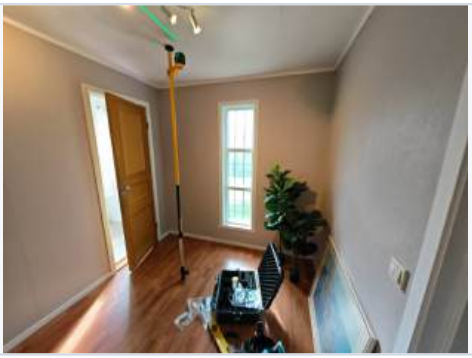
**RISIKO**
Det er risiko for at eksisterende skjevheter og ujevnheter vil være synlige og kunne oppleves som mer fremtredende over tid. Luftlommer, buler og åpninger i tapeten kan utvikle seg videre eller føre til behov for lokal utbedring.
Misfargingen i himlingen bør observeres. Dersom området endrer seg, det oppstår lukt eller det registreres forhøyede fuktverdier, kan dette indikere at det foreligger eller har foreligget fuktpåvirkning som bør undersøkes nærmere. Det ble imidlertid ikke registrert forhøyet fuktighet ved befaringen.

**KONSEKVENS**
Forholdene har i hovedsak betydning for visuell kvalitet, planhet og overflatenes utførelse. Skjevheter i gulv og vegger kan merkes visuelt og ved bruk, men det er ikke registrert forhold som tilsier funksjonssvikt.
Lokal skade i parketten har hovedsakelig estetisk betydning. Luftlommer, buler og åpne tapetskjøter gir redusert visuell kvalitet på veggoverflatene.
Misfargingen i himlingen kan være et resultat av tidligere fuktpåvirkning, men siden det ikke ble registrert unormalt høyt fuktnivå ved befaringen, er det ikke grunnlag for å konkludere med en aktiv fuktskade.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å holde de registrerte forholdene under observasjon. Misfargingen i himlingen bør spesielt følges med på over tid. Ved endring i misfargingen, lukt eller forhøyede fuktverdier anbefales nærmere undersøkelse for å avklare eventuell fuktpåvirkning.
Lokal skade i parketten kan utbedres dersom ønskelig. Ved senere utskifting av gulvet bør underlaget kontrolleres og eventuelt avrettes.
Tapet med luftlommer, buler og åpne skjøter kan utbedres lokalt eller skiftes ved behov for å forbedre overflate og visuelt inntrykk. Ved større oppussing anbefales det å kontrollere underliggende veggflater. De registrerte skjevhetene i vegger og

**ANBEFALT TILTAK (FORTS.)**
himling vurderes ikke å kreve umiddelbare tiltak.

**1. Gang/Entre 2 Etg – bilder**





**1. Gang/Entre 2 Etg – bilder (forts.)**





**2. Stue** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det er registrert betydelige skjevheter i gulv, vegger og takkonstruksjon. Gulvet har største målte høydeforskjell på ca. 3,0 cm, og ved kontroll over 2,0 meter er det målt skjevhet på inntil ca. 2,0 cm. Det er også registrert enkelte områder med knirk i parkettgulvet.
På flislagt felt ved utgang til balkong/veranda er det registrert enkelte fliser med mangelfull heft/hulrom under flisene. Én dekorflis ved overgang mot parkett fremstår løs. Det er også registrert skadde/sprekne fuger og enkelte områder med slitasje i fugene.

**VURDERING (FORTS.)**
Vegger har registrerte skjevheter, med avvik på ca. 1,0 cm over 2,0 meter på vegg mot kjøkken og inntil ca. 5 mm over 2,0 meter på yttervegger. Det er videre registrert enkelte mindre merker og overflateskader.
Taket er utført med takplater. Det er registrert skjevheter i takkonstruksjonen, med målt høydeforskjell på inntil ca. 3,5 cm. Takhøyden er målt til ca. 237,4 cm i alle hjørnene. Skjevheten i takkonstruksjonen fremstår dermed i hovedsak å følge skjevheten i gulvet, og fremstår som gjennomgående i rommet. Det ble ikke registrert tydelige tegn til lokal nedbøyning i takflaten ved visuell kontroll.

**VURDERING (FORTS.)**
Vinduer og balkongdør er fra 1983 og har 2-lags glass. Vinduer og trekarmene fremstår som eldre, med aldersrelatert slitasje, avskalling og manglende maling på enkelte deler av treverket. Det er registrert synlig nedbrytning/slitasje på enkelte utvendige overflater, samt merke/skade i innvendig karm ved ett vindu. Ett isolerglass har usikker tilstand og kan ha tegn til punktering.
Det er montert innebygd Dovre vedovn/ildsted i stuen. Dette er påpekt under punktet Ildsteder og skorsteiner.

**ÅRSAK**
Årsaken til de registrerte skjevhetene i gulv, vegger og takkonstruksjon er ikke fastslått. Skjevhetene fremstår som gjennomgående i rommet, og takkonstruksjonen følger i hovedsak skjevheten i gulvet. For flislagt felt vurderes mangelfull heft å kunne være knyttet til forhold ved underlaget eller utførelsen. Slitasje og nedbrytning på vinduer og trekarm skyldes i hovedsak alder og værpåvirkning.

**RISIKO**
Skjevheter i gulv, vegger og tak kan medføre redusert funksjonalitet og bruksmessige ulemper. Løse fliser og skadde fuger kan medføre videre skade på fliser og fuger. Eldre vinduer og balkongdør med nedbrytning i treverk og mulig punktert isolerglass har økt risiko for videre forvitring, redusert tetthet og redusert isolasjonsevne.

**KONSEKVENS**
Skjevhetene medfører redusert planhet og kan gi bruksmessige og estetiske ulemper. Løse fliser og skadde fuger kan utvikle seg videre og medføre behov for utskifting av fliser og utbedring av fuger. Videre nedbrytning av vinduer og trekarm kan medføre behov for reparasjon eller utskifting. Eventuell punktering av isolerglass vil medføre redusert isolasjonsevne og kan gi kondens mellom glassene.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å følge utviklingen av de registrerte skjevhetene. Ved planlagt oppussing bør gulv, vegger og tak vurderes nærmere for å avklare årsak og eventuelt behov for utbedring. Løse/skadde fliser og fuger bør utbedres. Vinduer og balkongdør bør vedlikeholdes med nødvendig overflatebehandling, og områder med nedbrytning bør utbedres. Isolerglass med tegn til punktering bør kontrolleres nærmere og skiftes ved behov.

**2. Stue – bilder**





**2. Stue – bilder (forts.)**





**2. Stue – bilder (forts.)**



**3. Spisestue/stue 2 etg** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det er registrert lokale skjevheter og nivåforskjeller i parkettgulvet. Ved nivellering er det målt høydeforskjeller på inntil ca. 1 cm. Det er også registrert noe knirk i gulvet. Parkettgulvet fremstår som svært slitt, med omfattende riper, skrapemerker og øvrige bruksskader i overflaten.
Veggene er utført med tapet. Det er registrert skjevhet mot stue på ca. 0,5 cm over 2,0 meter. Tapeten har flere steder skader, merker og sprekker/skjøter som fremstår tydelige.

**VURDERING (FORTS.)**
Ved vegg mot kjøkken er det et felt med fliser. Det er ikke kjent hva flisfeltet opprinnelig har vært benyttet til, men utførelsen kan være knyttet til et tidligere ildsted eller en tidligere løsning. Én eller flere fliser er skadet/knekt, og flisfeltet fremstår noe ujevnt og avvikende.
Taket er utført med takplater. Ved nivellering er det registrert høydeforskjell på ca. 1,3 cm mellom høyeste og laveste punkt. Det er ikke registrert synlige tegn til fuktskade ved visuell kontroll.

**ÅRSAK**
Skjevheter og nivåforskjeller i gulv og tak vurderes å være knyttet til skjevheter i den underliggende konstruksjonen. Det er ikke fastslått hva som er den konkrete årsaken til avvikene. Knirk i parkettgulvet kan være relatert til bevegelser mellom gulvbord og underliggende konstruksjon. Den omfattende slitasjen, ripene og skadene i parketten samt skader og sprekker i tapeten fremstår som følge av alder og bruk. Flisfeltet ved kjøkkenet kan være en eldre utførelse knyttet til tidligere løsning/ildsted, men dette er ikke kjent.

**RISIKO**
Skjevheter og nivåforskjeller kan medføre redusert brukskomfort og økt belastning på gulv og overflater. Ved eventuelle bevegelser i konstruksjonen kan det oppstå ytterligere skjevheter, sprekker og overflateskader. Parkettens omfattende slitasje medfører risiko for ytterligere nedbrytning av overflaten. De eldre vinduene har økt risiko for redusert funksjon og tetthet som følge av alder.

**KONSEKVENS**
Forholdene medfører redusert overflatestandard og bruksegenskaper. Parkettgulvet har behov for omfattende vedlikehold eller overflatefornyelse dersom dagens gulv skal beholdes. Skjevhetene vil være synlige og kan påvirke innredning og møblering. Eldre vinduer kan ha dårligere isolasjonsevne og vil kunne medføre behov for vedlikehold og senere utskifting.

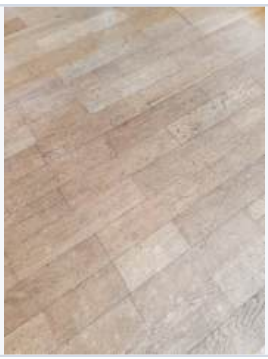
**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å følge utviklingen av skjevhetene og ved behov undersøke underliggende konstruksjon nærmere dersom det oppstår nye sprekker, økende skjevheter eller andre tegn til bevegelser. Parkettgulvet bør vurderes slipt og overflatebehandlet, eventuelt utskiftet dersom ønsket standard tilsier dette. Skadde områder i tapet bør utbedres ved behov

### 3. Spisestue/stue 2 etg – bilder





### 3. Spisestue/stue 2 etg – bilder (forts.)





### 3. Spisestue/stue 2 etg – bilder (forts.)





**4. Fordelingsgang 2 etg** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det er registrert lokale skjevheter i gulvet samt mindre nivåforskjeller ved overganger mellom rom. Vegg mot stue og vegg mot soverom er målt med skjevhet på ca. 0,5 cm over aktuell målelengde. Forholdene vurderes som mindre avvik som ikke har vesentlig betydning for funksjon eller bruk av rommet.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendig. Forholdene anbefales likevel å holdes under observasjon. Eventuelle tiltak kan vurderes ved senere oppussing eller dersom skjevhetene utvikler seg eller medfører funksjonelle problemer.

**4. Fordelingsgang 2 etg – bilder**





**5. Soverom 1** TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Det er registrert ca. 7 mm høydeforskjell/skjevhet i gulvet, samt inntil ca. 7 mm høydeforskjell mellom hjørnene i rommet. Vegg mot balkongdør/vindu er målt med ca. 5 mm avvik over 2 meter. Det er også registrert en mindre lokal ujevnhet/kul i takflaten.
Vinduet er merket 2-86 og er således fra 1986. Vinduet har oppnådd høy alder og må påregnes å ha redusert gjenværende brukstid sammenlignet med nyere vinduer.

**ANBEFALT TILTAK**
Det vurderes ikke behov for umiddelbare tiltak med hensyn til de registrerte skjevhetene og ujevnhetene. Forholdene bør påregnes som en del av bygningens eksisterende tilstand.
Vinduet anbefales fulgt opp ved normalt vedlikehold og vurdert skiftet ved behov.

### 5. Soverom 1 – bilder





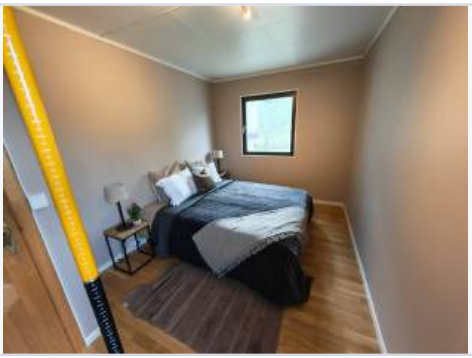
### 6. Soverom 2

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Gulv med parkett. Vegger med malte plater («Wall to Paint»). Tak med takplater. Det er registrert en mindre lokal kul/ujevnhet i parkettgulvet. Det er målt høydeforskjell på inntil ca. 5 mm over 2 meter. På vegg mot bad er det målt ca. 3 mm avvik over 2 meter. Det er registrert mindre skjevheter i himlingen, med nivåforskjell på ca. 8 mm. Det er også registrert mindre lokale ujevnheter i vegg og himling.

**ANBEFALT TILTAK**
Det vurderes ikke behov for umiddelbare tiltak. Forholdene bør følges opp ved normalt vedlikehold. Ved eventuell oppussing kan gulv og himling avrettes dersom det ønskes bedre planhet.

### 6. Soverom 2 – bilder





## 12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

**1. Teknisk Rom 1 ETG** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Teknisk rom med betonggulv og betongvegger. Rommet inneholder blant annet varmtvannsbereder og øvrige tekniske installasjoner. Det er etablert gulvsluk i rommet, og gulvet har fall mot sluket.
Slukets funksjon og tilkobling er ikke nærmere kontrollert. Det kan ikke verifiseres at sluket har tilfredsstillende vannlås eller at avløpet har tilfredsstillende funksjon. Eventuell membran eller annen sammenhengende tetting av gulvet kunne ikke verifiseres ved visuell kontroll.

**VURDERING (FORTS.)**
Det er registrert skjevheter i himling på opptil ca. 2 cm over 2 meter og skjevheter i vegger på opptil ca. 1 cm over 2 meter. Det er videre registrert en større sprekk og utbuling/kul i betongvegg. Eier opplyser at sprekken har vært tilnærmet uendret siden 1980-tallet. Det anbefales likevel å følge utviklingen over tid for å kontrollere at sprekken ikke øker i omfang eller får endret karakter.
Betonggulvet har lokale skader og ujevnheter, herunder en større åpning/hull i gulvkonstruksjonen. Gulvoverflaten er stedvis slitt.

**VURDERING (FORTS.)**
Avløpsføringer til bad og kjøkken har enkelte steder mangelfull innfesting. Det er også registrert spor etter tidligere lekkasje ved avløpsføring, hvor det er benyttet gaffateip som reparasjon/tetting.

**ÅRSAK**
Det er ikke kjent hvordan gulv/sluk og eventuell tetting er opprinnelig utført. Slukets funksjon er usikker, blant annet som følge av alder og registrerte rester/materialer i sluket. Sprekk i betongvegg kan være relatert til bevegelser eller forhold ved den eksisterende betongkonstruksjonen.
Det er registrert begrenset eller manglende ventilasjon i teknisk rom

**RISIKO**
Ved eventuell lekkasje fra bereder eller andre vanninstallasjoner kan manglende eller usikker tetting og redusert slukfunksjon medføre at vann ikke ledes kontrollert til avløp. Dette kan gi vannansamling og påfølgende fukt- og vannskader. Videre utvikling av sprekken i betongveggen kan indikere bevegelse i konstruksjonen dersom den øker i omfang.

**KONSEKVENS**
Det foreligger usikkerhet knyttet til gulvets tetthet og slukets funksjon. Ved lekkasje kan vann trenge inn i gulv-/konstruksjon og medføre fuktskader. Dersom sprekken i betongveggen utvikler seg, bør dette undersøkes nærmere.

**ANBEFALT TILTAK**
Sluket bør rengjøres for trevirke og øvrige rester, og funksjonen bør kontrolleres. Det anbefales å undersøke nærmere hvordan gulv og sluk er utført dersom det er behov for å dokumentere tilfredsstillende vannavledning og tetthet. Sprekken i betongveggen bør observeres over tid, og utviklingen bør dokumenteres med bilder/måling slik at eventuell økning i bredde eller lengde kan registreres. Ved synlig utvikling anbefales nærmere bygningsteknisk vurdering.
Det anbefales å etablere ventilasjonsspalte i dør eller annen egnet ventilasjonsløsning.

### 1. Teknisk Rom 1 ETG – bilder



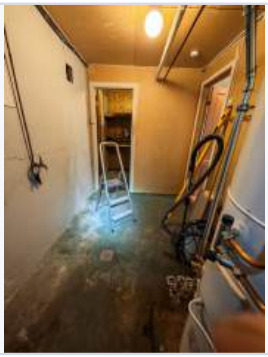


### 1. Teknisk Rom 1 ETG – bilder (forts.)





### 1. Teknisk Rom 1 ETG – bilder (forts.)





### 2. Vedbod 1 Etg

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Vedbod med betonggulv, vegger utført i betong og tre samt himling utført med trepanel. Det er registrert hull/åpning i betonggulvet. Det er lagret betydelige mengder ved, trevirke og annet materiale i rommet, noe som begrenser tilgjengeligheten og muligheten for fullverdig inspeksjon av gulv og øvrige konstruksjoner. Det er observert enkelte riss/linjedannelser i betongvegg. Om dette representerer reelle sprekker eller overflateriss kunne ikke avklares nærmere ved befaring. Det er begrenset eller ingen ventilasjon i rommet.

**ÅRSAK**

Forholdene vurderes å være knyttet til konstruksjonens alder/utførelse, samt omfattende lagring av ved og annet materiale som begrenser inspeksjonsmuligheten. Ventilasjonen i rommet er begrenset.

**RISIKO**

Begrenset tilgjengelighet gjør det vanskeligere å oppdage eventuell fukt, skader eller andre avvik på et tidlig tidspunkt. Riss/linjedannelser i betongveggen bør observeres over tid for eventuell utvikling. Lagring av betydelige mengder ved og trevirke kan gi skjulesteder for maur og andre insekter, og det er risiko for at insekter kan bli med veden inn i boligen. Begrenset ventilasjon kan gi dårlig luftutskifting og økt risiko for fuktrelaterte problemer.

**KONSEKVENS**

Videre utvikling av riss/sprekker kan medføre behov for nærmere undersøkelser. Manglende luftutskifting kan bidra til fuktproblematikk over tid. Lagring av ved og trevirke kan øke risikoen for forekomst av insekter og skadedyr.

**ANBEFALT TILTAK**

Det anbefales å rydde og organisere ved og øvrig lagret materiale slik at gulv og vegger blir bedre tilgjengelige for inspeksjon. Det bør etableres tilfredsstillende ventilasjon/lufttilførsel, eksempelvis ved luftespalte i dør eller ventil. Observerte riss/linjedannelser i betongveggen bør dokumenteres og observeres over tid. Dersom disse utvikler seg eller øker i omfang, anbefales nærmere undersøkelse av fagkyndig. Unødvendig treavfall bør fjernes for å redusere skjulesteder for maur og andre insekter.

### 2. Vedbod 1 Etg – bilder





### 2. Vedbod 1 Etg – bilder (forts.)





### 2. Vedbod 1 Etg – bilder (forts.)



### 3. Fryserom 1 Etg

TG3 – Store avvik

**VURDERING**
Det ble utført fuktmålinger i treverk. Det ble registrert ca. 25 % trefuktighet ved vindu, samt . 25 % betongfuktighet på tramex og 256 på mms 3 som er ca rundt 25 % i nedre del av vegg mot soverom. Målingene viser forhøyet fuktighet
Det ble samtidig registrert tydelige saltutslag og misfarging langs nedre del av vegg og ved overgangen mellom vegg og gulv. Dette kan være forenlig med fukttransport gjennom mur-/betongkonstruksjonen.
Ved kontroll med fuktindikator ble det registrert høye utslag i utsatte områder. Målingen med fuktindikator er en relativ indikasjon og er ikke direkte sammenlignbar med måling av trefuktighet i prosent.

**VURDERING (FORTS.)**
Ved kontroll av planhet ble det registrert ca. 10 mm avvik over 2,0 m på mur-/betongvegg mot yttervegg og ca. 10 mm avvik over 2,0 m på vegg mot soverom. Taket har tilsvarende ca. 10 mm avvik over 2,0 m

**ÅRSAK**
Sannsynlig årsak er vanninntrenging fra utsiden. Det kan skyldes manglende drenering, eller at eksisterende drenering har redusert funksjon som følge av alder, tilstopping eller annen svikt.

**RISIKO**
Ved fortsatt vanninntrenging er det risiko for ytterligere fuktbelastning i konstruksjonen. Dette kan medføre muggvekst, råteskader og nedbrytning av treverk og andre organiske materialer. Det er også risiko for at fuktskaden utvikler seg og får et større omfang dersom årsaken ikke utbedres.

**KONSEKVENS**
Vedvarende fuktbelastning kan føre til muggvekst, råteskader og nedbrytning av trebaserte materialer. Det er også risiko for at fuktproblematikken er mer omfattende enn det som er synlig. Utbedring kan medføre behov for åpning av konstruksjoner og tiltak på både innvendige og utvendige forhold.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å undersøke og utbedre årsaken til vanninntrengningen fra utsiden. Drenering og utvendig fuktsikring bør kontrolleres for å avklare om drenering mangler eller har redusert funksjon. Nødvendige tiltak for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann og hindre videre vanninntrenging bør gjennomføres. Etter utbedring anbefales kontroll av innvendige konstruksjoner for å avklare eventuelle følgeskader.

**KOSTNADSKLASSE VED TG3**
Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

**3. Fryserom 1 Etg – bilder**





**3. Fryserom 1 Etg – bilder (forts.)**





**3. Fryserom 1 Etg – bilder (forts.)**





**4. Biblotek 1 Etg** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det er registrert skjevheter og nivåforskjeller i gulv, vegger og tak. Ved kontroll av gulvet ble det registrert høydeforskjeller mellom målepunktene på opptil ca. 10 mm. Det er registrert skjevhet i vegg mot TV-stue på ca. 3 mm. Takhøyden varierer fra ca. 2,48 til 2,495 m, tilsvarende en høydeforskjell på ca. 15 mm. Ved kontroll av taket ble det registrert nivåforskjeller på opptil ca. 20 mm mellom målepunktene.

**ÅRSAK**
Avvikene vurderes å kunne ha sammenheng med skjevheter og setninger i bygningens konstruksjoner over tid, samt lokale utførelsesavvik fra byggeperioden. Biblioteket ble pusset opp i 2012 etter tidligere vanninntrenging.

**RISIKO**
Skjevheter og nivåforskjeller kan utvikle seg dersom det forekommer fortsatt bevegelse eller setning i bygningens konstruksjoner. Det er ved befaringen ikke registrert forhold som tilsier at avvikene har medført funksjonssvikt.

**KONSEKVENS**
Avvikene medfører skjevheter og nivåforskjeller i gulv, vegger og tak, og kan være visuelt sjenerende. Ved eventuell videre utvikling av setninger eller bevegelser kan det oppstå ytterligere skjevheter og behov for utbedring.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å følge utviklingen av registrerte skjevheter og nivåforskjeller over tid. Dersom det oppstår nye eller økende sprekker, skjevheter eller andre tegn til bevegelse, bør forholdet undersøkes nærmere av fagkyndig. Det vurderes ikke nødvendig med umiddelbare tiltak basert på de registrerte avvikene alene.

**4. Biblotek 1 Etg – bilder**





**4. Biblotek 1 Etg – bilder (forts.)**



**5. Tv stue 1 Etg**

TG1 – Svake avvik

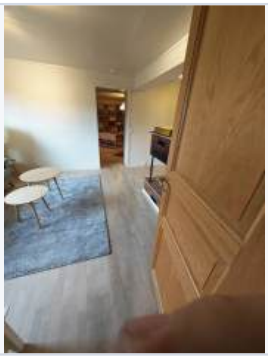
**VURDERING**

Det er registrert mindre skjevheter og nivåforskjeller i gulv, vegg og himling. Ved kontroll av gulvet ble det registrert høydeforskjell på ca. 10 mm. Vegg mot bibliotek er målt med ca. 5 mm skjevhet, og himlingen er målt med ca. 10 mm høydeforskjell. Det er også registrert enkelte mindre merker og spikerhull etter tidligere innfestinger i veggoverflater.
Rommet har 2 stk. vinduer med 2-lags isolerglass, opplyst å være fra 1985.

**ANBEFALT TILTAK**

Ingen særskilte tiltak vurderes som nødvendige. Forholdene kan opprettholdes med normalt vedlikehold. Vinduene bør fortsatt vedlikeholdes og vurderes skiftet når funksjon eller tilstand tilsier dette.

**5. Tv stue 1 Etg – bilder**





### 5. Tv stue 1 Etg – bilder (forts.)



### 6. Yttergang & fordelingsgang

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Gang/yttergang med flislagt gulv i yttergang, malte platekledde vegger og platekledd, malt tak. Det er montert innerdører i tre med glassfelt og ytterdør i tre med glassfelt. Trapp til øvrige etasjer er tilgjengelig fra gangen. Det er foretatt kontroll av gulvets planhet. Det er målt høydeforskjell på ca. 1,0 cm over måleområdet, med registrerte målinger på ca. 67,5–66,5 mm. Det er foretatt kontroll av taket, hvor det er målt høydeforskjell på opptil ca. 8 mm over måleområdet, med registrerte målinger på ca. 10,3–9,5 mm.

**VURDERING (FORTS.)**
Det er registrert enkelte mindre spiker-/festemerker i veggoverflatene.

**ANBEFALT TILTAK**
Det vurderes ikke å være behov for særskilte tiltak. Forholdene kan utbedres ved behov i forbindelse med ordinært overflatevedlikehold. Ved eventuell fremtidig oppussing kan overflater justeres dersom ønskelig.

### 6. Yttergang & fordelingsgang – bilder





### 6. Yttergang & fordelingsgang – bilder (forts.)



### 7. Soverom 3

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**

Soverommet har laminatgulv, malte veggflater med Wall to Paint og takplater i himling. Det er montert 2 stk. vinduer, ca. 110 x 110 cm, med 2-lags glass. Vinduene er fra merket med 1985
Det er registrert enkelte mindre forhold med manglende platekledning og listverk under trappeløpet. Området fremstår ikke som fullstendig ferdigstilt.

**ANBEFALT TILTAK**

Det anbefales å ferdigstille området under trappeløpet med nødvendig platekledning og listverk. For øvrig anbefales normalt vedlikehold av overflater. Vinduene bør følges opp med tanke på alder og funksjon, og utskifting kan vurderes ved behov.

### 7. Soverom 3 – bilder





**7. Soverom 3 – bilder (forts.)**





### 13. Loft (innredet loftetasjerom)

Loft (innredet loftetasjerom): Bygningsdelen finnes ikke.

### 14. Krypkjeller

Krypkjeller: Bygningsdelen finnes ikke.

### 15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom): Bygningsdelen finnes ikke.

## 16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

**Peis Stue** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det er registrert flere ildsteder i boligen. I stuen er montert innebygd Dovre vedovn/ildsted. Ildstedet er visuelt kontrollert fra tilgjengelige deler. I biblioteket er det montert vedovn av type Aduro. I TV-stuen er det montert eldre murt peis/ildsted med peisinnsats. Ildstedene er visuelt kontrollert fra tilgjengelige deler.
Skorstein er ført fra 1. etasje og videre opp gjennom loft. På loftet er skorsteinen visuelt kontrollert. Det er registrert stedvis slitasje og forvitring i fuger og murverk, samt enkelte mindre sprekker/ujevnheter i fugene. Skorsteinen er delvis vanskelig tilgjengelig for kontroll.

**ÅRSAK**
Forholdene vurderes i hovedsak å være relatert til skorsteinens alder og naturlig slitasje over tid.

**RISIKO**
Videre forvitring og svekkelse av fuger kan medføre redusert tetthet i skorsteinen. Skorsteinens innvendige tilstand og røyktetthet er ikke kontrollert.

**KONSEKVENS**
Det kan oppstå behov for reparasjon av fuger og murverk. Eventuelle utettheter i skorsteinen kan medføre økt risiko ved fyring.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales at skorsteinen kontrolleres nærmere av kvalifisert fagperson/feiervesen med hensyn til tilstand og tetthet. Eventuelle skader eller svekkede fuger bør utbedres etter nærmere vurdering. Det bør samtidig kontrolleres at avstander til brennbare konstruksjoner er tilfredsstillende der skorsteinen går gjennom loftet.

**Peis Stue – bilder**





**Peis Stue – bilder (forts.)**





**Peis Stue – bilder (forts.)**



## 17. Ventilasjon generelt

**1. Ventilasjon** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Ventilasjonen er hovedsakelig basert på naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vegg og åpning av vinduer. Det er montert avtrekksventil på bad & vaskerom i 2. etasje og mekanisk avtrekksventil på bad i 1. etasje. Det er også montert avtrekksventilator på kjøkken. Ventilasjonen vurderes samlet som en kombinasjon av mekanisk avtrekk og naturlig ventilasjon. Det er ikke registrert balansert ventilasjonsanlegg.
Det er observert to ventilasjonsvifter i stuen. Ved visuell kontroll på loftet ble det ikke registrert synlige ventilasjonsrør til disse viftene. Loftet var delvis vanskelig tilgjengelig, og ventilasjonsføringer kan derfor være skjult

**VURDERING (FORTS.)**
under isolasjonen. Det kan ikke utelukkes at føringer er etablert, men dette kunne ikke verifiseres ved befaringen.
Det er begrenset ventilasjon i kjeller, og det er observert saltutslag. Dette kan være tegn på fuktbelastning i konstruksjonen, men årsaken er ikke nærmere undersøkt.

**ÅRSAK**
Boligen har i hovedsak naturlig ventilasjon kombinert med mekanisk avtrekk fra enkelte rom. Ventilasjonen i kjeller fremstår som begrenset.

**RISIKO**
Begrenset luftutskifting kan medføre økt luftfuktighet og kondens, særlig i kjeller. Dette kan over tid bidra til fuktrelaterte skader dersom forholdene vedvarer.

**KONSEKVENS**
Utilstrekkelig ventilasjon kan gi redusert inneklima og økt risiko for fukt- og kondensrelaterte forhold.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å bedre ventilasjonen i kjeller, eksempelvis ved etablering av egnet ventilasjonsløsning, som VL100 eller tilsvarende. Ved etablering av ventilasjon bør det samtidig sikres tilfredsstillende tilluft og avtrekk. Saltutslag og eventuelle fuktforhold i kjeller bør følges opp nærmere dersom forholdet vedvarer.
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til bad i 1. og 2. etasje samt vaskerom, eksempelvis ved å etablere spalte under dørbladene. Dette vil bidra til bedre luftgjennomstrømning og sikre at de mekaniske avtrekkene får tilstrekkelig tilluft.

**1. Ventilasjon – bilder**





## 18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

**1. Vanninstallasjoner** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Boligens vanninstallasjoner består i hovedsak av kobberrør, og rørene vurderes i hovedsak å være fra byggeperioden. På kjøkken er det benyttet rør-i-rør-system. Vanninntaket er utført med 32 mm PE-rør og kuleventil. Det er montert Waterguard på kjøkken samt utekran på forsiden av boligen. Det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skjøter/skrukoblinger i vegger, gulv eller himlinger. Vanninstallasjonene fungerte etter det som ble registrert ved befaring, men deler av anlegget har høy alder.

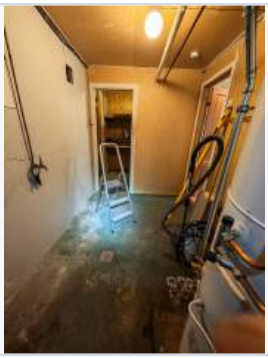
**ÅRSAK**
Deler av vanninstallasjonene er eldre kobberrør fra byggeperioden. Eldre rørinstallasjoner har begrenset forventet gjenværende levetid sammenlignet med nyere rør-i-rør-systemer.

**RISIKO**
Alder på kobberrørene medfører økt risiko for lekkasjer og behov for utskifting. Skjulte skjøter og koblinger kan være vanskelig å kontrollere, og eventuelle lekkasjer kan derfor utvikle seg før de oppdages.

**KONSEKVENS**
Ved lekkasje kan det oppstå vannskader på tilstøtende konstruksjoner. Det må påregnes at deler av vanninstallasjonene kan ha behov for utskifting ved fremtidig rehabilitering, særlig i forbindelse med oppgradering av våtrom.

**ANBEFALT TILTAK**
Ved fremtidig rehabilitering av våtrom anbefales det å vurdere utskifting av eldre, skjulte kobberrør til moderne rør-i-rør-system. Eventuelle skjulte skjøter bør samtidig vurderes og utbedres dersom de avdekkes. Anlegget bør for øvrig følges opp med normalt vedlikehold og kontroll.

### 1. Vanninstallasjoner – bilder





### 1. Vanninstallasjoner – bilder (forts.)





### 1. Vanninstallasjoner – bilder (forts.)



**2. Avløpsinstallasjoner** TG3 – Store avvik

**VURDERING**
Det er registrert mangelfull innfesting og klamring av avløpsrør. PVC-avløpsrørene er ikke tilstrekkelig understøttet eller klamret. Rør opplegget kan beveges ved belastning, og skjøtene kan trekkes fra hverandre. Det er også registrert forhold som tyder på ujevn fallretning/motfall på deler av rørføringen. Manglende innfesting kan medføre at avløpsvann blir stående i rørene.
Det er observert 50 mm lufting av avløpsanlegget på loft. Denne dimensjonen var en vanlig utførelse i eldre anlegg. Ved nyere utførelser benyttes normalt 110 mm lufting.

**VURDERING (FORTS.)**
Avløpsanlegget har forhold knyttet til innfesting, understøtting og utførelse som bør utbedres. Luftingen på 50 mm må ses i sammenheng med anleggets alder og opprinnelige utførelse. Dimensjonen er mindre enn det som normalt benyttes ved dagens utførelser.

**ÅRSAK**
Avløpsrørene er mangelfullt festet og understøttet. Rørføringen har samtidig en utførelse som gir risiko for ujevn fallretning og belastning på rør og skjøter.

**RISIKO**
Mangelfull klamring kan medføre bevegelse i røropplegget og belastning på skjøtene. Dersom det forekommer motfall, kan vann og sedimenter bli stående i røret. Sammen med mangelfull understøtting kan dette over tid medføre økt belastning på røret og skjøtene, samt økt risiko for forskyvning, lekkasje eller skade på PVC-rørene.

**KONSEKVENS**
Det er risiko for at rørskjøter forskyves eller går fra hverandre, med påfølgende lekkasje av avløpsvann. Oppsamling av vann og eventuelt avløpsmateriale kan også medføre redusert funksjon og økt belastning på røropplegget. En lekkasje kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å utbedre avløpsføringen i teknisk rom. Rørene bør kontrolleres med hensyn til fall, skjøter og mekanisk stabilitet og sikres med tilfredsstillende klamring/oppheng. Eldre og mangelfullt utførte PVC-rør og rørdeler anbefales skiftet til moderne PP-avløpsrør. Ved utskifting bør korrekt fall etableres og alle skjøter utføres med egnet muffe-/pakningssystem. Den teipede skjøten bør utbedres.

**KOSTNADSKLASSE VED TG3**
Lav kostnad (0–100 000 kr)

### 2. Avløpsinstallasjoner – bilder





### 3. VV-bereder

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det er installert CTC dobbelmantlet bereder, med separat del for produksjon av tappevann og vannbåren varme. Berederen er opplyst å være fra ca. 2012. Berederen er dermed av eldre dato, og deler av forventet brukstid er oppbrukt. Det ble ikke registrert synlig lekkasje ved befaring.

**ÅRSAK**
Berederen har oppnådd en relativt høy alder.

**RISIKO**
Alder medfører økt risiko for redusert funksjon og lekkasje fra bereder eller tilhørende komponenter. Det kan ikke utelukkes at komponenter nærmer seg utskifting.

**KONSEKVENS**
Ved eventuell svikt kan det oppstå lekkasje og behov for reparasjon eller utskifting av berederen.

**ANBEFALT TILTAK**
Berederen fungerer etter det som ble registrert ved befaring. Det anbefales likevel å følge utviklingen og være oppmerksom på tegn til lekkasje eller funksjonssvikt. Ved eventuell utskifting bør det vurderes om eksisterende løsning skal erstattes med en moderne varmtvannsbereder tilpasset det vannbårne varmeanlegget.

### 3. VV-bereder – bilder



### 4. Vannbåren varme

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Boligen har vannbårent varmeanlegg med CTC dobbelmantlet bereder og Daikin luft-til-vann-varmepumpe som varmekilde. Det er gulvvarme med fordelerskap og kurser i kjeller, samt rørføring til radiatorer i spisestue og stue i 2. etasje. Ved befaring ble det registrert noe luft i varmeanlegget. Anlegget er ikke funksjonstestet.

**ÅRSAK**
Det er registrert luft i det vannbårne varmeanlegget. Årsaken til luft i anlegget er ikke nærmere undersøkt.

**RISIKO**
Luft i varmeanlegget kan medføre redusert sirkulasjon og varmeoverføring, samt støy i anlegget. Dersom luftproblemet vedvarer, kan dette indikere behov for kontroll av anlegget, herunder trykk, luftutskiller og øvrige komponenter.

**KONSEKVENS**
Forholdet kan medføre redusert funksjon og varmeavgivelse fra deler av det vannbårne varmeanlegget. Ved vedvarende problemer kan det være behov for service eller utbedring av anlegget.

**ANBEFALT TILTAK**
Varmeanlegget bør luftes og kontrolleres. Det anbefales samtidig å kontrollere anleggstrykk og funksjon på sirkulasjonspumpe, ekspansjonskar og øvrige relevante komponenter. Det anbefales ordinær service og vedlikehold av luft-til-vann-varmepumpe og øvrig varmeanlegg.

### 4. Vannbåren varme – bilder





**4. Vannbåren varme – bilder (forts.)**



## 19. Yttervegg

**1. Yttervegg** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det er observert eldre utførelse av yttervegg/fasadekledning med liggende og stående trekledning. Ved nedre del av kledningen er det åpninger for lufting bak kledningen, uten synlig musebånd/insektsnett. Bak kledningen er det benyttet asfalt-/bitumenbasert duk. Det er stedvis observert vær- og aldersslitasje samt nedbrutt overflatebehandling på treverket, særlig ved utsatte og nedre deler av fasaden. Det er ikke registrert sikkerstilt omfattende råteskade ved visuell kontroll.

**ÅRSAK**
Forholdene vurderes i hovedsak å være knyttet til bygningens alder og opprinnelige byggemåte. Overflatebehandlingen er over tid påvirket av vær og klimabelastning. Den eldre utførelsen er ikke etablert med dagens vanlige løsning for sikring mot insekter og smådyr.

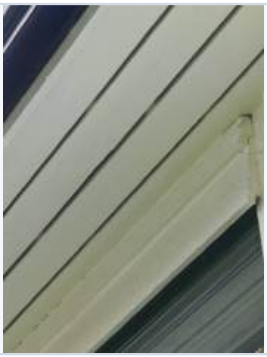
**RISIKO**
Nedbrutt overflatebehandling og værutsatte treflater kan medføre økt fuktopptak i treverket og risiko for utvikling av råteskader over tid dersom vedlikehold ikke gjennomføres. Åpningene ved nedre del av kledningen gir også mulighet for at insekter og mindre skadedyr kan komme inn bak fasadekledningen.

**KONSEKVENS**
Videre nedbrytning av treverket kan på sikt medføre behov for utskifting av deler av fasadekledningen. Manglende insekts- og musesikring kan medføre at smådyr kommer inn i konstruksjonen. Det er ved befaringen ikke påvist omfattende råteskade eller annen alvorlig konstruksjonsskade.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å utføre nødvendig vedlikehold av fasadekledningen, herunder rengjøring, skraping og ny overflatebehandling av områder med nedbrutt maling. Nedre og utsatte deler av kledningen bør kontrolleres nærmere ved vedlikehold for å avdekke eventuell begynnende råte.
Ved en eventuell fremtidig utskifting eller ombygging av fasadekledningen bør det samtidig vurderes å etablere muse-/insektsnett ved nedre del av kledningen.

### 1. Yttervegg – bilder





### 1. Yttervegg – bilder (forts.)





### 1. Yttervegg – bilder (forts.)



## 20. Vinduer og ytterdører

**1. Ytterdører**

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Ytterdør til 2. etasje er utført i heltre. Det er registrert flere riper og merker i overflaten på innsiden av døren. Det er også noe slitasje på nedre del av dørbladet og terskel.
Ytterdør er utført i heltre teak med glassfelt i 1 etg

**ÅRSAK**
Skader og overflateslitasje vurderes å være relatert til bruk og alder.

**RISIKO**
Forholdet medfører i hovedsak estetisk redusert overflate og begrenset risiko for videre skade dersom overflaten ikke vedlikeholdes.

**KONSEKVENS**
Døren har redusert overflatekvalitet som følge av skader og slitasje.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å utbedre skadede områder og foreta nødvendig overflatebehandling for å ivareta døren.

**1. Ytterdører – bilder**





### 1. Ytterdører – bilder (forts.)





### 2. Innerdører

TG1 – Svake avvik

**VURDERING**
Innerdører i eik. Dørene fremstår med normal alders- og bruksslitasje, samt enkelte mindre merker i overflatene.

**ANBEFALT TILTAK**
Ingen umiddelbare tiltak vurderes nødvendig. Overflatebehandling kan utføres etter behov.

### 2. Innerdører – bilder





### 2. Innerdører – bilder (forts.)



### 3. Vinduer og balkongdør

TG3 – Store avvik

**VURDERING**

Rom / Antall Ca. størrelse Årstall Merknad / vurdering
Kjøkken 1 stk. 170 × 50 cm 1982 Eldre vindu med høy alder. Det må påregnes redusert gjenværende brukstid.
Kjøkken 2 stk. 110 × 120 cm 2020 Nyere vinduer.
Gang 2. etasje 1 stk. 50 × 180 cm Antatt fra tilbygget Vinduet er montert i tilbygget og antas å være fra tidspunktet tilbygget ble oppført.
Stue 1 stk. 150 × 60 cm 1983 Eldre vindu med aldersrelatert slitasje. Det må påregnes redusert gjenværende brukstid.

**VURDERING (FORTS.)**

Stue 1 stk. 130 × 170 cm 1983 Eldre vindu med aldersrelatert slitasje. Det er registrert avskalling/manglende maling på enkelte områder av treverket.
Stue 2 stk. 200 × 170 cm 1983 Eldre vinduer med aldersrelatert slitasje. Avskalling/manglende maling er registrert på enkelte områder av treverket.
Stue – stort vindusparti m/balkongdør 1 stk. ca. 480 × 200 cm 1983 Eldre vindusparti med balkongdør. Alderen tilsier redusert gjenværende brukstid. Det er registrert aldersrelatert slitasje og avskalling/manglende maling enkelte steder. Ett vindu har usikker tilstand på ytterste glasslag og kan ha tegn til punktering. noe skade utforing balkongdør

**VURDERING (FORTS.)**

Spisestue 2 stk. 280 × 150 cm 1981 Eldre vinduer med betydelig alder.
Soverom 1 1 stk. 110 × 120 cm 1986 Eldre vindu med aldersrelatert slitasje og redusert gjenværende brukstid sammenlignet med nyere vinduer.
Soverom 1 – balkongdør 1 stk. – Ikke opplyst Balkongdør er tilknyttet rommet. Årstall er ikke registrert.
Soverom 2 1 stk. Ikke opplyst 1985 Eldre vindu med høy alder. Økt risiko for redusert isolasjonsevne og funksjonssvikt i isolerglass/ramme over tid.
Soverom 2 1 stk. 55 × 120 cm Ikke synlig Vinduet fremstår som nyere enn øvrig vindu i rommet, men produksjonsår er ikke synlig.

**VURDERING (FORTS.)**

Soverom 3 2 stk. 110 × 110 cm ca. 1985 Eldre vinduer med høy alder. Redusert gjenværende brukstid må påregnes.
Fryserom 1 stk. Vindu Det ble målt ca. 25 % trefuktighet ved vinduet. Forhøyet fuktinnhold er registrert, og forholdet vurderes til TG3.
Bibliotek 2 stk. 150 × 120 cm 2014 Vinduer fra 2014. Fremstår som nyere enn flere av boligens øvrige vinduer.
TV-stue 2 stk. 110 × 120 cm 1985 Eldre vinduer med høy alder. Økt risiko for redusert isolasjonsevne og funksjonssvikt over

**VURDERING (FORTS.)**

Det er registrert at vinduene i hovedsak har vannbord/beslag på undersiden av vinduene. Det er ikke etablert tilsvarende vannbord over vinduene. Denne utførelsen var mer vanlig i eldre bygg. Det er noe overdekning i form av overdekning av tak som beskyttelse over vinduene.

**ÅRSAK**
Flere av boligens vinduer er av eldre dato og har aldersrelatert slitasje, enkelte med overflateskader og redusert forventet gjenværende levetid. Disse forholdene tilsier isolert sett TG2.
TG3 skyldes forhold ved vinduet i fryserommet. Vinduet er ikke merket med synlig produksjonsår, men fremstår som av nyere dato. Det ble målt ca. 25 % trefuktighet i treverk ved vinduet. På veggen i tilknytning til vinduet er det også registrert fukt og saltutslag. Årsaken til fuktforholdene er ikke avklart. Det kan ikke fastslås om forholdet skyldes utett utførelse rundt vinduet, fuktinntrenging utenfra eller oppsug fra tilstøtende konstruksjon.

**RISIKO**
Forhøyet trefuktighet ved vinduet, kombinert med fukt og saltutslag på tilstøtende vegg, innebærer risiko for videre fuktpåvirkning og utvikling av råte eller annen nedbrytning dersom årsaken ikke avklares og utbedres. Det er usikkert hvor omfattende fuktpåvirkningen er i den underliggende konstruksjonen.

**KONSEKVENS**
De eldre vinduene kan få redusert funksjon og levetid, men forholdene vurderes i seg selv ikke å gi grunnlag for TG3.
Den forhøyede trefuktigheten ved vinduet i fryserommet kan medføre skade på treverk og behov for reparasjon eller utskifting dersom fuktforholdet vedvarer. Det er dette forholdet alene som gir TG3 for vinduer. Skade i utforingen ved balkongdør har hovedsakelig betydning for overflate og estetisk utførelse.

**ANBEFALT TILTAK**
Vinduet og tilstøtende vegg i fryserommet bør undersøkes nærmere for å avklare årsaken til fuktpåvirkningen. Det bør spesielt undersøkes om det foreligger utettheter rundt vinduet eller annen tilførsel av fukt utenfra, samt om det forekommer oppsug fra underliggende eller tilstøtende konstruksjoner.
Omfanget av fuktpåvirkningen bør avklares før eventuell utbedring. Ved behov bør berørte konstruksjoner åpnes for nærmere kontroll. Nødvendige tiltak bør gjennomføres for å hindre videre fuktpåvirkning.

**ANBEFALT TILTAK (FORTS.)**
Eldre vinduer bør følges opp med normalt vedlikehold, og utskifting bør vurderes på sikt etter hvert som funksjon og tilstand tilsier dette. Skadet overflatebehandling bør utbedres.

**KOSTNADSKLASSE VED TG3**
Lav kostnad (0–100 000 kr)

### 3. Vinduer og balkongdør – bilder





**3. Vinduer og balkongdør – bilder (forts.)**





## 21. Yttertak

**1. Tak, beslag og renner**

TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**

Taket er utført som saltak med tverrfløy og er tekket med profilerte takplater av sortlakkert stål, med taksteinlignende profil. Takrenner og nedløpsrør er utført i plast. Det er montert feiestige på taket.
Registrerte forhold:
Ved visuell kontroll er det registrert omfattende rustdannelse og begynnende overflatekorrosjon på takplatene, særlig langs nedre kanter, ved omlegg/skjøter, rundt innfestinger og på enkelte beslag. Det er flere steder tydelige rustutslag med misfarging ned mot beslag og takrenner. Overflatebehandlingen fremstår stedvis slitt, og det er også registrert enkelte områder med avskalling/slitasje i overflatebehandlingen.

**VURDERING (FORTS.)**

Snøfangere er ikke montert på takflater. Behovet for snøfangere må vurderes ut fra takets utforming, takvinkel og forholdene nedenfor takflatene, med hensyn til fare for snø- og isras.
Ved overgang mot pipe/skorstein og andre takgjennomføringer er det registrert beslag med synlig korrosjon og noe ujevn/eldre utførelse. Beslagene bør følges opp for å sikre tilfredsstillende tetting og levetid.
Ved møne/takavslutning er det observert undertak/duk som stedvis stikker frem og er eksponert for værpåvirkning. Utførelsen fremstår ikke som en optimal avslutning og bør kontrolleres nærmere.

**VURDERING (FORTS.)**
Det er også registrert rustdannelse på enkelte beslag og detaljer ved takfot og overgang mellom takflatene. Det bør påregnes vedlikehold av taktekking og beslag for å begrense videre korrosjonsutvikling.
Takrenner og nedløpsrør er utført i plast og nedløpsrør fremstår ved visuell kontroll i hovedsak funksjonelle, men det må påregnes normalt vedlikehold og rengjøring. Skjulte deler av renne- og beslagssystemet er ikke kontrollert.

**ÅRSAK**
Alder, vær- og fuktpåvirkning samt slitasje og nedbrytning av overflatebehandlingen på takplater og beslag har medført begynnende/omfattende korrosjon. Enkelte detaljer og overganger fremstår som eldre og har redusert beskyttelse mot værpåvirkning.

**RISIKO**
Videre korrosjonsutvikling kan medføre svekkelse av takplater og beslag og på sikt redusert funksjon og tetthet. Ved utsatte overganger og gjennomføringer kan mangelfull eller svekket beslagsutførelse medføre risiko for vanninntrenging.

**KONSEKVENS**
Det må påregnes økende behov for vedlikehold og eventuell utskifting av enkelte takplater og beslag dersom korrosjonsutviklingen fortsetter. Ved lekkasje kan det oppstå fukt- og følgeskader i underliggende takkonstruksjoner.

**ANBEFALT TILTAK**
Taktekking og beslag bør rengjøres og kontrolleres nærmere med hensyn til omfanget av korrosjon. Rustangrep bør behandles og overflater beskyttes der dette er hensiktsmessig. Takbeslag ved piper, gjennomføringer, takfot og øvrige overganger bør kontrolleres og utbedres ved behov. Eksponert undertaksduk ved møne/takavslutning bør kontrolleres og avsluttes på en tilfredsstillende måte. Det anbefales også å vurdere behovet for snøfangere på de takflatene hvor dette mangler.

**1. Tak, beslag og renner – bilder**





**1. Tak, beslag og renner – bilder (forts.)**





**1. Tak, beslag og renner – bilder (forts.)**





### 22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.: Bygningsdelen finnes ikke.

## 23. Terrasser og platting på terreng

**Balkong ved Stue** TG3 – Store avvik

**VURDERING**
Balkong på ca. 27 m² med trekonstruksjon og terrassegulv av impregnerte terrassebord. Balkongen er understøttet av trekonstruksjon/pilarer. Rekkverk er utført i trekonstruksjon med liggende håndløper og stående spiler. Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,0 m. Balkongen har gode bruks- og utsiktsforhold.
Registrerte avvik:
Det er registrert betydelig skjevhet i balkongkonstruksjonen. Det er målt ca. 5 cm høydeforskjell mellom deler av balkongen, med størst avvik i området ved balkongdør/hjørne. Det er ikke avklart om skjevheten skyldes opprinnelig utførelse eller om den har oppstått som følge av bevegelser/setninger i understøttende

**VURDERING (FORTS.)**
konstruksjoner eller fundamentering.
Underkant av balkongen og deler av bærekonstruksjonen viser stedvis tydelig fukt- og værpåvirkning, med misfarging og overflatepåvirkning på trevirket. Terrassebordene har betydelig vær- og slitasjepreg. Rekkverk og håndløper har omfattende avflassing og behov for overflatebehandling.

**ÅRSAK**
Skjevheten kan skyldes bevegelser eller setninger i balkongens understøttende konstruksjoner/fundamentering, eventuelt kombinert med forhold ved opprinnelig utførelse. Fukt- og overflatepåvirkning vurderes å være en følge av langvarig eksponering for vær og nedbør samt alder og vedlikeholdsbehov.

**RISIKO**
Den registrerte skjevheten på ca. 5 cm gir usikkerhet knyttet til tilstanden til balkongens understøttende konstruksjoner og fundamentering. Det kan ikke utelukkes at det foreligger bevegelser eller svekkelser i deler av konstruksjonen. Videre vær- og fuktpåvirkning kan medføre utvikling av råte og redusert bæreevne i trekonstruksjonen dersom vedlikehold ikke gjennomføres.

**KONSEKVENS**
Skjevheten er betydelig og kan påvirke balkongens funksjon og konstruksjonens levetid. Eventuelle svekkelser i bærekonstruksjon eller fundamentering kan utvikle seg over tid. Det må påregnes tiltak for å avklare årsaken til skjevheten samt vedlikehold/utskifting av værutsatte trekonstruksjoner.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales nærmere undersøkelse av balkongens understøttende konstruksjoner og fundamentering for å avklare årsaken til skjevheten og om det foreligger pågående setninger eller konstruktive svakheter. Skadde og værutsatte tredeler bør kontrolleres nærmere med hensyn til eventuell råte og redusert fasthet. Det må påregnes vedlikehold, overflatebehandling og eventuelt utskifting av enkelte tredeler. Ved påvist konstruktiv svikt eller pågående bevegelser bør nødvendige utbedringstiltak gjennomføres.

**KOSTNADSKLASSE VED TG3**
Lav kostnad (0–100 000 kr)

**Balkong ved Stue – bilder**





**Balkong ved Stue – bilder (forts.)**



**Balkong ved Stue** TG3 – Store avvik

**VURDERING**
Balkong tilknyttet soverom, opplyst å være ca. 2 m². Balkongen er utført med metallplater som gulv og trekonstruksjon med rekkverk i tre. Rekkverkshøyde er målt til ca. 80 cm. Det er registrert ca. 5 cm høydeforskjell fra balkonggulvet ved vegg/tilslutning mot boligen til ytterkant av balkongen. Balkongen fremstår som utkraget, uten synlig understøttelse under konstruksjonen. Det er også registrert omfattende overflaterust og begynnende korrosjon i metallgulvet, samt værpåvirket treverk i rekkverk og konstruksjon.

**ÅRSAK**
Årsaken til den registrerte høydeforskjellen er ikke fastslått. Det kan være opprinnelig fall på balkongen, men størrelsen på høydeforskjellen og utførelsen gir også grunn til å mistenke at balkongkonstruksjonen kan ha fått nedbøyning eller bevegelse over tid. Balkongens bærende konstruksjon og innfesting mot boligen er ikke fullt ut tilgjengelig for kontroll. Manglende synlig understøttelse medfører at konstruksjonen i hovedsak er avhengig av innfestingen og den bærende konstruksjonen i bygningen.

**RISIKO**
Det er risiko for at registrert høydeforskjell helt eller delvis skyldes nedbøyning eller bevegelse i balkongens bærende konstruksjon. Dersom konstruksjonen har utilstrekkelig bæreevne, eller innfestingen er svekket, kan dette medføre ytterligere deformasjon og i verste fall svikt i konstruksjonen.
Registrert korrosjon i metallplatene kan utvikle seg videre og medføre gjennomrusting. Ved gjennomrusting kan det oppstå hull og åpninger i gulvplatene, slik at regn- og smeltevann kan trenge ned i og påvirke underliggende trekonstruksjoner og innfestinger. Dette kan over tid medføre fuktskader og eventuell råteskade i trekonstruksjonen.

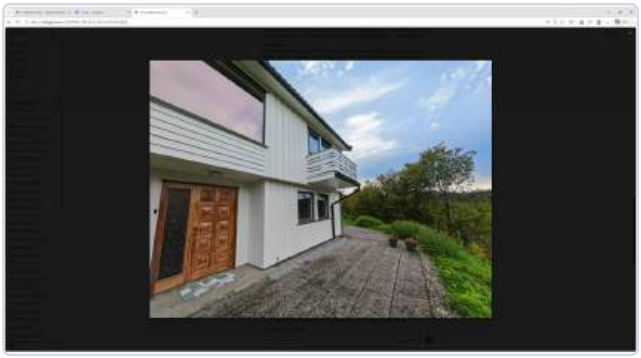
**KONSEKVENS**
Forholdet kan medføre redusert sikkerhet og funksjon for balkongen. Eventuell videre nedbøyning kan påvirke innfestinger og den bærende konstruksjonen. Omfanget av eventuell konstruktiv svekkelse kan ikke fastslås uten nærmere undersøkelse av balkongens oppbygning og innfesting. Det må påregnes tiltak dersom det ved nærmere kontroll avdekkes utilstrekkelig bæreevne, svekkede innfestinger eller skadet konstruksjon.
Videre korrosjonsutvikling og eventuell gjennomrusting av metallplatene kan medføre vanninntrenging til underliggende konstruksjoner. Dette kan over tid føre til fuktbelastning og råteskader i trekonstruksjonen, samt redusert

**KONSEKVENS (FORTS.)**
levetid og bæreevne.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales at balkongens bærende konstruksjon og innfesting mot boligen undersøkes nærmere av kvalifisert fagkyndig. Det bør avklares om registrert høydeforskjell skyldes opprinnelig fall eller om konstruksjonen har fått nedbøyning/bevegelse over tid. Bærende trekonstruksjoner, innfestinger og metallplater bør kontrolleres med hensyn til dimensjonering, korrosjon, råte og øvrige skader. Nødvendige tiltak må vurderes på bakgrunn av resultatet fra undersøkelsen. Overflaterust og værpåvirket treverk bør samtidig utbedres og overflatebehandles.

**KOSTNADSKLASSE VED TG3**
Lav kostnad (0–100 000 kr)

**Balkong ved Stue – bilder**





### 24. Byggegrunn

Ingen registreringer.

## 25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

**1. Fundamenter, grunnmur,** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det er registrert omfattende sprekkdannelser i grunnmur/kjellervegger. Sprekkene er synlige både utvendig og innvendig, og det er registrert både vertikale og horisontale sprekker. Innvendig er det også registrert sprekkdannelser med stedvis tydelig åpning/ujevnheter i overflaten. Det er i tillegg observert saltutslag og misfarging på enkelte kjellervegger.
Eier opplyser at sprekkdannelsene har vært kjent siden 1980-tallet. Eier opplyser videre at sprekkene også var registrert ved tidligere vurderinger i 2016 Takstteknikk, og at det ikke er observert videre utvikling eller bevegelser siden den gang.

**ÅRSAK**
Sprekkdannelsene vurderes å være av eldre dato. Eksakt årsak er ikke kjent, men kan være relatert til tidligere setninger eller bevegelser i konstruksjonen. Registrerte saltutslag indikerer samtidig fuktpåvirkning mot grunnmuren.

**RISIKO**
Det kan ikke utelukkes at fuktbelastning mot grunnmuren over tid kan bidra til videre nedbrytning av puss og overflater. Det ble imidlertid ikke registrert forhold som tilsier pågående eller aktive bevegelser i grunnmuren på befaringsdagen.

**KONSEKVENS**
Sprekkene representerer en svekkelse av overflatene og medfører behov for vedlikehold og lokal utbedring. Registrert fuktpåvirkning kan over tid bidra til ytterligere nedbrytning dersom forholdet ikke håndteres.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å følge med på registrerte sprekker og eventuelle endringer over tid. Fuktforholdene ved grunnmuren bør følges opp, og nødvendige tiltak knyttet til drenering og utvendig fuktsikring bør gjennomføres der dette mangler.

**1. Fundamenter, grunnmur, – bilder**





**1. Fundamenter, grunnmur, – bilder (forts.)**





**1. Fundamenter, grunnmur, – bilder (forts.)**





**1. Fundamenter, grunnmur, – bilder (forts.)**





**1. Fundamenter, grunnmur, – bilder (forts.)**





**1. Fundamenter, grunnmur, – bilder (forts.)**





### 1. Fundamenter, grunnmur, – bilder (forts.)





### 2. Fuktsikring og drenering

TG3 – Store avvik

**VURDERING**
På deler av grunnmuren er det observert grunnmursplast. Grunnmursplasten er synlig på deler av fremsiden mot veg og på siden mot stue. Grunnmursplasten stopper imidlertid ved området ved kjøkkenet. Videre frem mot fryserommet er det ikke synlig grunnmursplast.
Eier opplyser at det ble utført dreneringsarbeider i 2016. Det foreligger fotografier som viser utførelse av dreneringsarbeid, samt dokumentasjon på utbetalinger knyttet til arbeidene. Arbeidene ble utført av Bohlin Maskin & Transport.

**VURDERING (FORTS.)**
Det er opplyst at drenering er skiftet på deler av fremsiden etter tidligere vanninntrenging i kjeller. Ifølge eier ble dreneringen utført langs fasade mot gaten, langs høyre kortside under terrasse og langs nedsiden frem til inngangsdør. Det er ikke dokumentert at dreneringen rundt øvrige deler av bygningen er skiftet.
På innvendig side av grunnmur ved fryserommet er det observert saltutslag og tegn til fuktpåvirkning. Rekvirent opplyser at det ikke er lagt ny drenering på denne siden.

**VURDERING (FORTS.)**
Dreneringen ligger i hovedsak skjult, og det foreligger ikke dokumentasjon som sikkert bekrefter omfang, utførelse eller alder på dreneringsanlegget.

**ÅRSAK**
Det vurderes å være usikkerhet knyttet til funksjon og restlevetid for drenering og fuktsikring. Deler av dreneringen er opplyst utført i 2016, mens det ikke foreligger dokumentasjon på at dreneringen rundt hele bygningen er skiftet. Registrert saltutslag på innvendig grunnmur ved fryserommet tyder på fuktpåvirkning fra grunnen.

**RISIKO**
Eldre eller mangelfull drenering og fuktsikring kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmur og kjeller-/krypromskonstruksjoner. Fuktpåvirkningen kan medføre saltutslag og over tid føre til nedbrytning av puss, overflater og øvrige innvendige konstruksjoner.

**KONSEKVENS**
Det er usikkerhet knyttet til hvor stor del av bygningen som har drenering fra 2016, og hvilken tilstand og funksjon de eldre delene har. Registrert saltutslag og tegn til fuktpåvirkning på innvendig grunnmur viser at grunnmuren er utsatt for fuktbelastning.
Ved fortsatt fuktbelastning kan det oppstå ytterligere fuktrelaterte skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner.

**ANBEFALT TILTAK**
I hovedsak fullføre drenering der det mangler drenering, med etablering av grunnmurplast/fuktsikring mot grunnmur.
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på tidligere utført dreneringsarbeid og avklare hvor den nye dreneringen er avsluttet.

**KOSTNADSKLASSE VED TG3**
Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

**2. Fuktsikring og drenering – bilder**





**2. Fuktsikring og drenering – bilder (forts.)**





## 26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

## Garasje

| | |
|---|---|
| Type bygg | **Garasje** |
| Byggeår | — |

## Arealmåling – Garasje

| ETASJE / NIVÅ | BRA-i | BRA-e | BRA-b | SUM BRA | KOMMENTAR |
|---|---|---|---|---|---|
| Garasje | — | 22 m² | — | 22 m² | |
| **Sum Garasje** | **0 m²** | **22 m²** | **0 m²** | **22 m²** | |

## Garasje

Ikke vurdert

**VURDERING**

Garasjen er oppført som en enkel, uisolert konstruksjon med stående trekledning, saltak tekket med stålplater og betonggulv. Garasjen har elektrisk ledd-/garasjeport og innlagt elektrisk strøm. Det er registrert enkelte alders- og værrelaterte forhold på trekonstruksjoner og overflater, men disse er ikke nærmere vurdert. Garasjen er ikke tilstandsvurdert. Det er derfor ikke foretatt en nærmere vurdering av fundamentering, bærekonstruksjoner, taktekking, undertak, trekledning, gulv eller elektrisk anlegg. Opplysningene er basert på visuell registrering av utførelse og tilgjengelighet på befaringstidspunktet.

## Garasje – bilder





**Garasje – bilder (forts.)**





**Garasje – bilder (forts.)**



## 27. Andre forhold innvendig

**1. Loft** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Loftet har ikke etablert gangbane eller fast tilrettelagt adkomst for inspeksjon. Det ligger enkelte løse materialbiter på loftsbjelkelaget som kan benyttes som tråflater, men dette gir ikke en fast og sikker gangbane. Tilgjengeligheten for inspeksjon av takkonstruksjon og undertak er derfor begrenset.

**ÅRSAK**
Loftet er ikke tilrettelagt med fast gangbane for adkomst og inspeksjon.

**RISIKO**
Manglende fast gangbane medfører økt risiko for feilbelastning av himling/etasjeskille og for at personer tråkker utenfor bærende konstruksjoner ved ferdsel på loftet. Begrenset tilgjengelighet kan også medføre at deler av takkonstruksjonen blir vanskeligere å kontrollere og vedlikeholde.

**KONSEKVENS**
Det kan være vanskelig å gjennomføre sikker inspeksjon og vedlikehold av alle deler av loftet. Det er også risiko for skade på underliggende konstruksjoner ved ferdsel dersom det tråkkes på områder som ikke er dimensjonert for dette.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å etablere en fast og hensiktsmessig gangbane på loftet for å sikre trygg adkomst og bedre mulighet for inspeksjon og vedlikehold av takkonstruksjonen.
Det anbefales å rydde loftet for løse materialrester, herunder kabelrester og annet etterlatt materiell.

**1. Loft – bilder**





**1. Loft – bilder (forts.)**





## 28. Andre forhold utvendig

**1. Rom/konstruksjonsrom under påbygg** Ikke vurdert

**VURDERING**
Det er registrert et avgrenset rom/konstruksjonsrom under påbygget. Adkomsten til rommet er svært begrenset, og det var ikke tilstrekkelig plass til å komme inn for nærmere inspeksjon.Vurdering:Forholdet er ikke tilstandsvurdert på grunn av manglende adkomst. Det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger forhold vedrørende konstruksjon, fukt, ventilasjon eller andre bygningsmessige forhold som ikke er avdekket.Anbefalt tiltak:Det anbefales å etablere tilfredsstillende adkomst til rommet. Åpningen bør vurderes utvidet/skjært til slik at rommet kan inspiseres, eventuelt ved etablering av en egnet inspeksjonsluke. Etter at adkomst er etablert,

**VURDERING (FORTS.)**
anbefales det å kontrollere konstruksjonen og tilstanden i rommet.Tilstandsgrad: Ikke tilstandsvurdert på grunn av manglende adkomst.

**1. Rom/konstruksjonsrom under påbygg – bilder**



## 29. Terreng

**Beskrivelse**
Terrenget på sidene av bygningen har fall bort fra bygningen. Terrenget på fremsiden er tilnærmet flatt, og terrenget på baksiden er tilnærmet flatt. Det er ikke registrert vesentlige terrengfall mot bygningen ved befaringen.
Terrengforholdene på sidene av bygningen vurderes som tilfredsstillende med fall bort fra bygningen.
På fremsiden og baksiden er terrenget tilnærmet flatt, noe som gir begrenset naturlig avrenning bort fra grunnmuren. Forholdet kan medføre økt belastning på drenering og utvendig fuktsikring ved nedbør og snøsmelting.

**1. Tomt / Fall fra grunnmur / Vannavsamlinger / tak og overflatevann** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Terrenget på sidene av bygningen har fall bort fra bygningen. Terrenget på fremsiden og baksiden er tilnærmet flatt. Det er observert taknedløp som synes å være ført til rør i grunnen, og det fremstår som at tak- og overflatevann er tilknyttet dreneringssystemet. Tilkoblingen og videre føring av vannet er ikke kontrollert. Det er ikke registrert vesentlig terrengfall mot bygningen ved befaring, men de tilnærmet flate terrengpartiene på fremsiden og baksiden gir begrenset naturlig avrenning bort fra grunnmuren.

**ÅRSAK**
Terrenget på fremsiden og baksiden av bygningen er tilnærmet flatt, samtidig som tak- og overflatevann synes å være ført til rør i grunnen. Utførelse og videre avledning av vannet er ikke kjent.

**RISIKO**
Tilnærmet flatt terreng kan medføre økt fuktbelastning mot grunnmuren. Dersom tak- og overflatevann er tilknyttet dreneringssystemet, vil dette kunne gi økt vannbelastning på dreneringen, særlig ved større nedbørsmengder og snøsmelting. Det er ikke kontrollert hvor vannet videre ledes.

**KONSEKVENS**
Økt vannbelastning mot grunnmur og drenering kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i kjeller. Eventuell redusert kapasitet eller svikt i dreneringssystemet kan føre til oppsamling av vann langs grunnmuren og fuktrelaterte skader.

**ANBEFALT TILTAK**
Det anbefales å kontrollere at tak- og overflatevann har tilfredsstillende avledning bort fra bygningen, og at tilkobling til dreneringssystemet, dersom dette er tilfelle, fungerer som forutsatt. Ved behov bør takvann føres til egnet overvannsløsning eller annen tilfredsstillende avledning. Terrenget på fremsiden og baksiden bør samtidig sikres med best mulig fall bort fra bygningen.

**1. Tomt / Fall fra grunnmur / Vannavsamlinger / tak og overflatevann – bilder**





## 30. Støttemur / forstøtningsmur

**1. Støttemur / forstøtningsmur** TG2 – Vesentlige avvik

**VURDERING**
Det er etablert støttemur/forstøtningsmur av naturstein som tar opp terrengforskjell. Muren fremstår som eldre, med noe ujevn oppmuring og lokale forskyvninger/setninger i steinmassene. Det er registrert vegetasjon og mosevekst mellom steinene. Fundamentering og oppbygning bak muren er ikke kjent og er ikke nærmere kontrollert.

**ÅRSAK**
Aldersrelatert slitasje og påvirkning fra terrengmasser samt vegetasjon over tid. Utførelse og fundamentering av muren er ikke kjent.

**RISIKO**
Det er risiko for at videre bevegelser eller lokale forskyvninger kan oppstå over tid. Dersom muren har utilstrekkelig fundamentering eller drenering bak muren, kan vanntrykk og frostpåvirkning bidra til ytterligere bevegelser.

**KONSEKVENS**
Eventuelle videre bevegelser kan medføre redusert stabilitet i muren og behov for lokale reparasjoner eller ombygging. Ved betydelig svikt kan terrengmasser forskyves og muren få redusert funksjon som forstøtningskonstruksjon.

**ANBEFALT TILTAK**
Muren bør følges med på for eventuelle videre bevegelser, forskyvninger eller utglidninger. Ved utvikling av større sprekker, deformasjoner eller tegn til ustabilitet anbefales nærmere vurdering av fagkyndig. Vegetasjon som vokser inn i og mellom steinene bør begrenses.

**1. Støttemur / forstøtningsmur – bilder**



## Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Disse punktene vurderes ikke med tilstandsgrad. De beskrives som observasjon, konsekvens og anbefalt tiltak.

### 31. Elektrisk anlegg

**Observasjoner**

Det er registrert to sikringsskap i boligen. Det ene sikringsskapet fremstår som eldre og betjener i hovedsak ordinære kurser til rom og øvrige forbrukere. Det andre sikringsskapet er av nyere dato og betjener i hovedsak tekniske installasjoner, herunder varmtvannsbereder, varmepumpe-/ventilasjonsanlegg og øvrige tekniske installasjoner.

Det er observert en kombinasjon av eldre og nyere elektrisk materiell. Det er tilgjengelige kursfortegnelser, hvor deler av dokumentasjonen fremstår som eldre/håndskrevet.

Det er opplyst at det elektriske anlegget er arbeidet med i 2019 og 2022, herunder nytt sikringsskap og større kurser i forbindelse med nytt kjøkken.

Fremlagt dokumentasjon

Det foreligger kursfortegnelse fra Caverion for underfordeling i fyrrom, med blant annet kurser til el-kolber på 3,5 kW og 7 kW, varmepumpe og varmtvannsbereder.

Det foreligger dokument fra Linea datert 30.10.2025 som bekrefter at påviste feil ved kontroll utført 30.09.2025 er utbedret, og at saken er avsluttet.

Det er ikke foretatt en elektroteknisk kontroll av anlegget utover visuell kontroll ved befaring.

### Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt kursfortegnelse fra Caverion for underfordeling i fyrrom. Det foreligger også dokument fra Linea datert 30.10.2025 som bekrefter at påviste elektriske feil ved kontroll utført 30.09.2025 er utbedret og saken avsluttet. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for de opplyste elektriske arbeidene.

### Avvik

Det er ikke registrert konkrete avvik ved den visuelle kontrollen som grunnlag for videre vurdering. Det elektriske anlegget består imidlertid av både eldre og nyere komponenter.

### Konsekvens

Ved visuell kontroll kan det ikke avdekkes eventuelle feil eller mangler som ligger skjult i anlegget. Eldre elektriske komponenter kan ha begrenset gjenværende levetid.

### Anbefalt tiltak

Det anbefales at det elektriske anlegget følges opp med ordinært vedlikehold. Ved behov eller ved mistanke om feil bør anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet.

**Bilder**










## 32. Branntekniske forhold

### Observasjoner

Eiendommen er en enebolig uten separat boenhet. Det er registrert brannvarsler i gang i 1. etasje, TV-stue og fordelingsgang i 2. etasje. Det er registrert 2 stk. pulverapparater plassert i bod.

### Avvik

Det er ikke registrert forhold som tilsier manglende brannseksjonering mellom etasjene i boligen.

### Konsekvens

Det er ikke registrert forhold som tilsier manglende brannseksjonering mellom etasjene. Forholdet er derfor ikke vurdert å medføre en kjent brannteknisk konsekvens basert på de forhold som var tilgjengelige ved befaringen.

### Anbefalt tiltak

Det anbefales å påse at boligen har tilfredsstillende antall og plassering av brannvarslere samt tilgjengelig og egnet manuelt slokkeutstyr. Brannvarslere og slokkeutstyr bør funksjonskontrolleres og vedlikeholdes regelmessig.

## 33. Lyd- og støyforhold

### Observasjoner

Eiendommen er kontrollert mot tilgjengelig støykart fra Statens vegvesen. Eiendommen ligger utenfor angitte støysoner i kartgrunnlaget. Det er registrert støysoner langs Nesnaveien/E6 i området, men disse omfatter ikke selve eiendommen.

### Avvik

Ingen avvik registrert.

### Konsekvens

Ingen spesielle konsekvenser vurdert ut fra tilgjengelig kartgrunnlag.

### Anbefalt tiltak

Ingen tiltak vurdert som nødvendig på bakgrunn av tilgjengelig støykart.

### Bilder




## 34. Innvendige trapper

### Observasjoner

Innvendig tretrapp med malte vanger, trinn og rekkverk. Trappen har håndløper langs vegg og rekkverk på motsatt side. Trappen er ca. 90 cm bred. Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm. Trinnhøyden varierer mellom ca. 19–20 cm. Åpninger mellom rekkverksspiler er målt til ca. 11 cm.

**Avvik**

Rekkverkshøyden er målt til ca. 80 cm, og åpninger mellom rekkverksspiler er målt til ca. 11 cm. Rekkverkshøyde og åpninger avviker fra dagens krav/anbefalte nivå. Trinnhøyden varierer noe mellom trinnene.

**Konsekvens**

Lav rekkverkshøyde og åpninger mellom spilene kan medføre økt risiko for fall. Varierende trinnhøyde kan medføre økt risiko for snubling ved bruk av trappen.

**Anbefalt tiltak**

Det anbefales å vurdere oppgradering av rekkverket med hensyn til høyde og åpninger dersom trappen skal bringes opp til dagens nivå. Ved eventuell ombygging bør også variasjon i trinnhøyde vurderes og eventuelt utbedres.

**Bilder**



## 35. HMS – forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

**Observasjoner**

Det er registrert forhold ved innvendig trapp og balkong som kan medføre økt risiko for fall. Innvendig trapp har rekkverkshøyde på ca. 80 cm, åpninger mellom spiler på ca. 11 cm og trinnhøyde på ca. 19–20 cm. Balkong ved soverom har rekkverkshøyde på ca. 80 cm.

**Avvik**

Rekkverkshøyden på både innvendig trapp og balkong er lav sammenlignet med dagens sikkerhetsnivå. På innvendig trapp er åpninger mellom spiler målt til ca. 11 cm, og trinnhøyden varierer mellom ca. 19–20 cm.

**Konsekvens**

Forholdene kan medføre økt risiko for fall og personskade. Lav rekkverkshøyde på balkongen innebærer særlig risiko for fall fra høyde, mens trappens utforming kan øke risikoen for snubling og fall.

**Anbefalt tiltak**

Det anbefales å vurdere utbedring av rekkverkene, herunder økt rekkverkshøyde og sikring av åpninger mellom spiler i trappen. Det bør også vurderes tiltak for å redusere fall- og snublefaren ved bruk av innvendig trapp og balkong.

## 36. Radon

### Observasjoner

Eiendommen ligger i et område som på radonaktsomhetskart er angitt med moderat til lav aktsomhetsgrad. Radonmåling er ikke utført som en del av befaringen.

### Avvik

Det foreligger ikke dokumentasjon som viser radonnivået i boligen.

### Konsekvens

Aktsomhetskartet gir kun en overordnet indikasjon på radonforholdene og kan ikke benyttes til å fastslå radonkonsentrasjonen i den enkelte bolig. Forhøyede radonverdier kan utgjøre en helserisiko ved langvarig eksponering.

### Anbefalt tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i boligen for å avklare faktisk radonkonsentrasjon. Ved forhøyede verdier bør nødvendige tiltak vurderes.

**Bilder**



## 37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

### Observasjoner

Det er opplyst at det tidligere har vært forekomst av skjeggkre i boligen. Forekomsten ble registrert etter montering av kjøkken, og det er opplyst at det ble antatt at skjeggkreene kunne ha kommet inn med emballasje/esker i forbindelse med kjøkkenleveransen. Pelias har vært involvert i bekjempelse/fjerning av skjeggkre.

### Avvik

Det foreligger opplysninger om tidligere forekomst av skjeggkre. Det er opplyst at det ikke er observert skjeggkre etter at Pelias var involvert i bekjempelsen.

### Konsekvens

Tidligere forekomst kan ikke utelukke at skjeggkre fortsatt kan forekomme skjult i boligen, men det er ikke opplyst om nye observasjoner etter utført bekjempelse.

### Anbefalt tiltak

Det anbefales ingen særskilte tiltak utover normal observasjon. Ved eventuell ny forekomst bør det gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelt iverksettes bekjempelse.

## 38. Teknisk verdi (valgfri tilleggsmodul)

**Teknisk verdi**

| | |
|---|---|
| Normal byggekostnad (kr) | **9200000** |
| Fradrag for alder og elde (kr eller %) | **45 %** |
| Fradrag for utidsmessighet (kr) | **4.140.0000** |
| Teknisk verdi bygning (kr) | **5.060.000** |
| Tomteverdi (kr) | **1.000.000** |
| Sum teknisk verdi (kr) | **6.060.000** |

Teknisk verdi er en valgfri tilleggsmodul og inngår ikke i minimumsrapporten etter avhendingsloven med forskrift.

Utskriftsdato: 03.09.2026

# Rana kommune

**Adresse:** Postboks 173, 8601 Mo i Rana
**Telefon:** 75 14 50 00

# Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

| **Kommunenr.** | 1833 | **Gårdsnr.** | 132 | **Bruksnr.** | 164 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Adresse** | Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA | | | | | | | | |

## Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| **Gebyr** | **Fakturert beløp i 2025** |
|---|---|
| Fastgeb vann etter 01.07.25 | 884,92 kr |
| Fastgebyr avløp | 1 166,24 kr |
| Avløpsgeb areal etter 01.07.25 | 3 578,66 kr |
| Fastgebyr avløp etter 01.07.25 | 1 072,96 kr |
| Eiendomsskatt bolig | 6 943,00 kr |
| Vanngeb areal | 3 274,10 kr |
| Vanngeb areal etter 01.07.25 | 3 012,18 kr |
| Avløpsgeb areal | 3 889,84 kr |
| Fastgebyr vann | 961,88 kr |
| **Sum** | **24 783,78 kr** |

## Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| **Vare** | **Mva** | **Grunnlag** | **Enhetspris** | **Andel** | **Korreksjon** | **Årsprognose** | **Fakt. hittil i år** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Fastgeb vann | 15% | 1 | 1875.65 | 1/1 | 0 % | 1 875,65 kr | 1 406,73 kr |
| Fastgebyr avløp | 15% | 1 | 2317.25 | 1/1 | 0 % | 2 317,25 kr | 1 737,93 kr |
| Vanngeb areal | 15% | 267 | 23.92 | 1/1 | 0 % | 6 386,64 kr | 4 789,98 kr |
| Avløpsgeb areal | 15% | 267 | 28.95 | 1/1 | 0 % | 7 728,45 kr | 5 796,36 kr |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose | Fakt. hittil i år |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tilsyn helårsbolig småhus, hyppighet 1/8 | 0% | 1 | 113.00 | 1/1 | 0 % | 113,00 kr | 84,75 kr |
| Feiing helårsbolig småhus, hyppighet 1/4 | 0% | 2 | 194.00 | 1/1 | 0 % | 388,00 kr | 291,00 kr |
| Eiendomsskatt bolig | 0% | 3531878 | 2.00 | 1/1 | 0 % | 7 063,00 kr | 5 297,25 kr |
| | | | | | **Sum** | **25 871,99 kr** | **19 404,00 kr** |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Helgeland Avfallsforedling IKS

*Mo i Rana* *03.09.2026*

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommune:** | 1833 | **Gnr:** | 132 | **Bnr:** | 164 | **Fnr:** | 0 | **Snr:** | 0 |
| **Eiendom/gate:** | Høgåsveien 34 | | | | | | | | |

**Bestilt produkt** Årsgebyr renovasjon/septik

| **BESKRIVELSE** | | **RENOVASJON** |
|---|---|---|
| Type abonnement | 1 x | Husholdningsrenovasjon |
| Årsgebyr inkl. mva | | 6 938 |
| Antall terminer | | 4 |
| Fakturert t.o.m | | 30.09.2026 |

| **BESKRIVELSE** | **SEPTIK** |
|---|---|
| Type abonnement/tank | Ikke aktuelt |
| Gebyr pr.tømming inkl. mva | |
| Siste tømming | |
| Tømmefrekvense | |

Rana kommune
**Adresse:** Postboks 173, 8601 Mo i Rana
**Telefon:** 75 14 50 00

Utskriftsdato: 03.09.2026

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1833 | **Gårdsnr.** | 132 | **Bruksnr.** | 164 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Rana kommune**
Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00
E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 04.09.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1701 Opplysning om pipe/ildsted

| Gnr: | **132** | Bnr: | **164** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA** | | | | | | |

### Fyringsanlegg og feiing

| Skorstein | Status | Antall ildsteder | Feiehyppighet | Sist feiet | Sist forsøkt feiet |
|---|---|---|---|---|---|
| Elementskorstein | Aktiv | 2 | 4 år | 2023 | 2023 |
| Elementskorstein | Aktiv | 1 | 4 år | 2023 | 2023 |
| Elementskorstein | Inaktiv | | | 2009 | |

Kommentar:

### Tilsyn med fyringsanlegg

| Enhet | Hyppighet | Sist utført | Sist forsøkt utført |
|---|---|---|---|
| H0101 | 8 år | 2021 | 2021 |
| | | | |
| | | | |

Kommentar: Neste tilsyn kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

### Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

| Avvik | Status |
|---|---|

| | |
|---|---|
| | |
| | |

**Åpne saker etter feiing / tilsyn**

| Opprettet | Status | Frist |
|---|---|---|
| | | |

**Gebyr for feiing og tilsyn**

Gebyr for feiing og tilsyn faktureres årlig, uavhengig av tidspunkt for gjennomføring av aktivitetene.
Gebyret er differensiert i forhold til hyppighet for feiing og tilsyn. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):

Feiing: kr. 388,-

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 113,-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med.
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Rana kommune
**Adresse:** Postboks 173, 8601 Mo i Rana
**Telefon:** 75 14 50 00

Utskriftsdato: 03.09.2026

# Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1833 | **Gårdsnr.** | 132 | **Bruksnr.** | 164 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA | | | | | | | | |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

**Plantyper med treff**

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

**Plantyper uten treff**

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

# Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | KDP2013 |
| **Navn** | Kommunedelplan for Mo og omegn |
| **Plantype** | Kommunedelplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 16.06.2014 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/4672/KDP2013_bestemmelser_retningslinjer_rev2016.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 950 $m^2$<br>**Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende |
| | **Delareal** 950 $m^2$<br>**KPHensynsonenavn** H910<br>**KPDetaljering** Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |

# Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|---|---|
| **Id** | 8005 |

| | |
|---|---|
| **Navn** | Området Enge - Høgåsen, Båsmoen |
| **Plantype** | Eldre reguleringsplan |
| **Status** | Endelig vedtatt arealplan |
| **Ikrafttredelse** | 17.02.1970 |
| **Bestemmelser** | - https://www.arealplaner.no/1833/dokumenter/3437/8005_Bestemmelser_1156.pdf |
| **Delarealer** | **Delareal** 950 $m^2$<br>**Formål** Frittliggende småhusbebyggelse |

Norkart

Kommune: 1833 RANA
Grunneiendom: Gnr: 132 Bnr: 164

Data uthentet: 03.09.2026 kl. 10:29
Oppdatert per: 03.09.2026 kl. 10:29

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

# Grunnboksinformasjon

## HJEMMELSOPPLYSNINGER

### Rettighetshavere til eiendomsrett

**2012/353686-1/200** **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
07.05.2012
VEDERLAG: NOK 0
Moss Elisabeth
F.NR: 270949*****

### Påtegning til hjemmelsdokumenter

2012/353686-2/200 ** PÅTEGNING TIL HJEMMEL
07.05.2012
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2012/353686-1/200
GJELDER: Moss Elisabeth
F.NR: 270949*****
Eiendommen tilhører i sin helhet Elisabeth Moss sin rådighetsdel av felleseie, iflg. skjøte

## HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

## Pengeheftelser

**2026/971836-1/200** **PANTEDOKUMENT**
26.08.2026 21:00
BELØP: NOK 2.700.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551

## Servitutter

### Servitutter i eiendomsrett

**1971/2951-1/72** **BESTEMMELSE OM GJERDE**
12.07.1971

## GRUNNDATA

**1970/3419-1/72** **REGISTRERING AV GRUNN**
07.08.1970
DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:1833 GNR:132 BNR:49

**2006/1129-1/72** **SAMMENSLÅING**
02.03.2006
DENNE MATRIKKELENHETEN ER SAMMENSLÅTT MED: KNR:1833 GNR:132 BNR:457

---

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 949.8 |
| Etablert dato | 07.08.1970 | Historisk oppgitt areal | 951 |
| Oppdatert dato | 16.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Sammenslåing<br>Sammenslåing | 04.03.2006 | | | 132/164 (77), 132/457 (-77) |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 07.08.1970 | | | 132/49 (-874), 132/164 (874) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 7357926.27 | 459955.17 | 0 | Ja | 949.8 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| MOSS ELISABETH<br>F270949***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Høgåsveien 34<br>8616 MO I RANA | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Høgåsveien 34

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 8616 MO I RANA | Kirkesogn | 10030301 Nord Rana |
| Grunnkrets | 703 Høgåsen | Tettsted | 7631 Mo i Rana |
| Valgkrets | 6 Båsmoen, Ytteren og Selfors | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 12013280 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 14.01.1972 |
| 2 | 12060998 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

### 1: Bygning 12013280: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.01.1972

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 267 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 267 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 160 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | 14.01.1972 | 15.01.1900 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Høgåsveien 34 | H0101 | 132/164 | 269 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 152 | 0 | 152 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 115 | 0 | 115 | 0 | 0 | 0 |

## *2: Bygning 12060998: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 18 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 18 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 06.07.1972 | 06.07.1972 | |
| Tatt i bruk | | 21.01.2005 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 132/164 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 18 | 18 | 0 | 0 | 0 |

Stadfestet 17/2-70

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET ENGE - HØGÅSEN - BÅSMOEN, RANA KOMMUNE.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen.

§ 2.

a. Bebyggelsen skal være åpen, villamessig med våningshus i inntil 1½ etasje. Underetasje kan innredes innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene der terrenget passer for det. Tomtene kan bebygges med inntil 25 % av nettoarealet, innklusive frittliggende garasje o.l. På tomtene nr.35-51, 55-82 og 185-193 skal det være konsentrert småhusbebyggelse i 1 etasje. Tomtene kan bebygges med inntil 50 % av nettoarealet. På disse tomter tillates ikke vinduer i vegg som ligger i nabogrense.

b. Gesimshøyder må ikke overstige 4 m for hus i 1 etasje uten underetasje og 6 m for hus i 1 etasje med underetasje. Høyde fra ferdig opparbeidet terreng til murkrone må ved terrengets høyeste punkt langs grunnmuren ikke overstige 60 cm.

§ 3.

I forretningsområdet kan det oppføres bebyggelse i inntil 2 etasjer.

§ 4.

I området for offentlig bebyggelse kan det oppføres bygninger over 2 etasjer når utførelsen skjer i brannfaste materialer.

§ 5.

Atkomst fra offentlig gate (veg) skal ha slik beliggenhet og bredde at inn- og utkjørsel etter bygningsrådets skjønn kan avvikles tilfredsstillende uten å hindre den offentlige ferdsel. Bygningsrådet kan forlange at det ved innsendelse av søknad om byggetillatelse er redegjort for hvor fremtidig garasje kan bygges selv om garasjen ikke skal oppføres sammen med våningshuset.

§ 6.

Ved innsendelse av søknad om byggetillatelse kan bygningsrådet forlange innsendt kotert situasjonskart med nøyaktig angivelse av hvordan tomten tenkes planert (opparbeidet).

§ 7.

På tomtene til konsentrert småhusbebyggelse tillates tett gjerde av tre eller mur i inntil 2 m høyde. På de øvrige tomter tillates ikke gjerder høyere enn 65 cm, eventuelt støpt sokkel ikke medregnet.

Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 8.

Tørkestativ, permanente oljefat og søppelbeholdere skal plasseres slik at de etter bygningsrådets skjønn ikke er til ulempe for de omboende.

§ 9.

Tomtene må ikke beplantes med trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for de omboende.

Eksisterende vegetasjon skal søkes mest mulig bevart.

§ 10.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av søknader om bygge-tillatelse påse at bebyggelsen får en god form og material-behandling og at bygninger i samme byggeflukt eller innenfor naturlige avgrensede husgrupper får en harmonisk utforming. Fargen på hus skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 11.

Fra disse reguleringsbestemmelser kan bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og bygningsvedtektene for Rana kommune tillate unntak når særlige grunner taler for det.

§ 12.

Etter at reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft må det ikke etableres private servitutter som står i strid med disse bestemmelser.

--ooOoo--

**BESTEMMELSENE GJELDER OGSÅ FØLGENDE PLANER:**

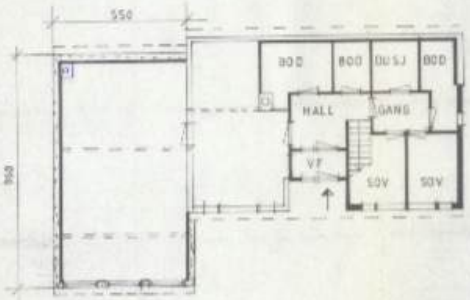
| plan nr | vedtatt | plan navn: |
|---|---|---|
| **809** | 29.06.1972 | Endret regulering for Enge–Høgåsen, tomtene 102-106-111-113-113a |
| **815** | 22.02.1977 | Reguleringsendring for Enge–Høgåsen, boligtomt i friområde mellom tomtene 144 - 145 |
| **837** | 25.04.1989 | Reguleringsplan for gang-/sykkelvei langs Nordåsveien |

**TILLEGGSBESTEMMELSER PLAN 805**
**HAUGEN 2 - vedtatt 15.05.02 – endr nr 30.**

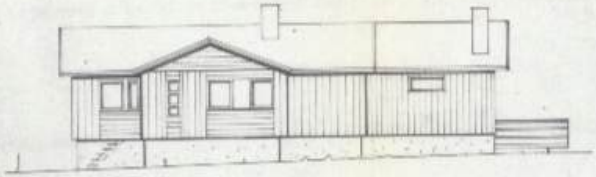
Tomta tillates bebygd med 34% BYA og med samme byggehøyder som i dag (1 og 2 etasjer).

For hver boenhet (leilighet) skal det være 1 garasjeplass og 1 parkeringsplass. Situasjonsplan skal vise plasseringen.

Bruk og opparbeidelse av det ubebygde delen av tomta skal fremgå av situasjonsplan. Det skal finnes gode utendørs oppholdsareal for beboerne.




PLAN SOKKEL 1:100



FASADE SØR 1:100



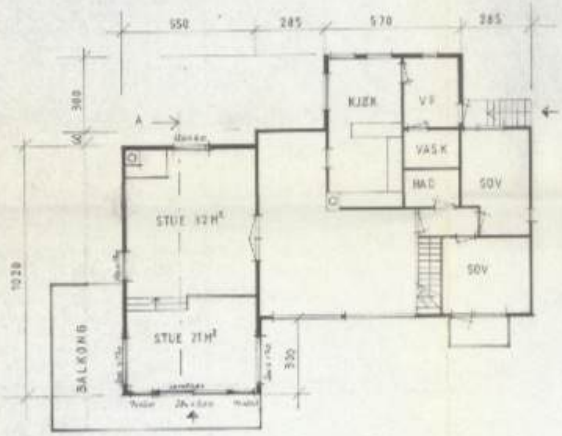
FASADE NORD 1:100



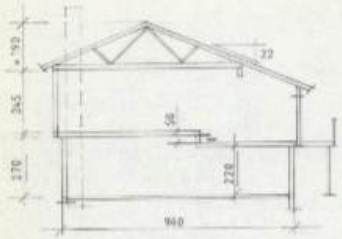
FASADE VEST 1:100



FASADE ØST 1:100




HOVEDPLAN 1:100



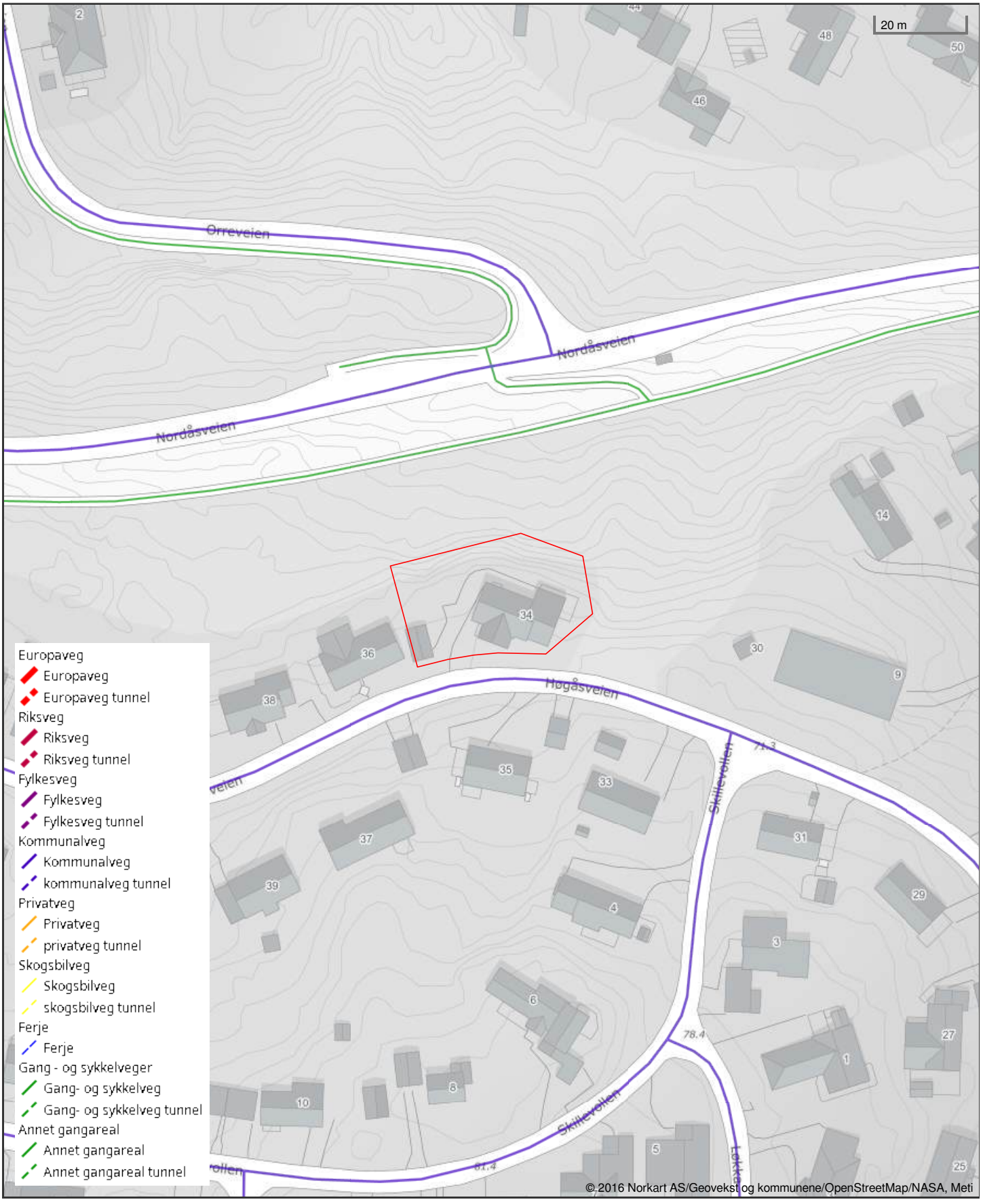

SNITT A-A 1:100

SØKT IFT. Søknad av
RADA BYGGTEKNIKK
I kommunens vedtak av
Vedtaks Gyldige måneder
For Byggesaksbehandler

| Dato | Tegnet/Prosjekt | Godkjent | Målestokk | |
|---|---|---|---|---|
| 1985 | | | 1:100 | |
| BOLIG ERLING MOSS<br>HOGÅSV. 34 BÅSMOEN<br>PLAN, SNITT, FASADER | | | Tegningsnr. 55-01 A | Produkt nr. |
| Tegnet/utg. | Revidert/utg. | | | |

Utskriftsdato: 03.09.2026

# Vegstatuskart for eiendom 1833 - 132/164//




*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

# Grunnkart

Rana kommune

Eiendom: 132/164
Adresse: Høgåsveien 34
Dato: 03.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.*
*Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

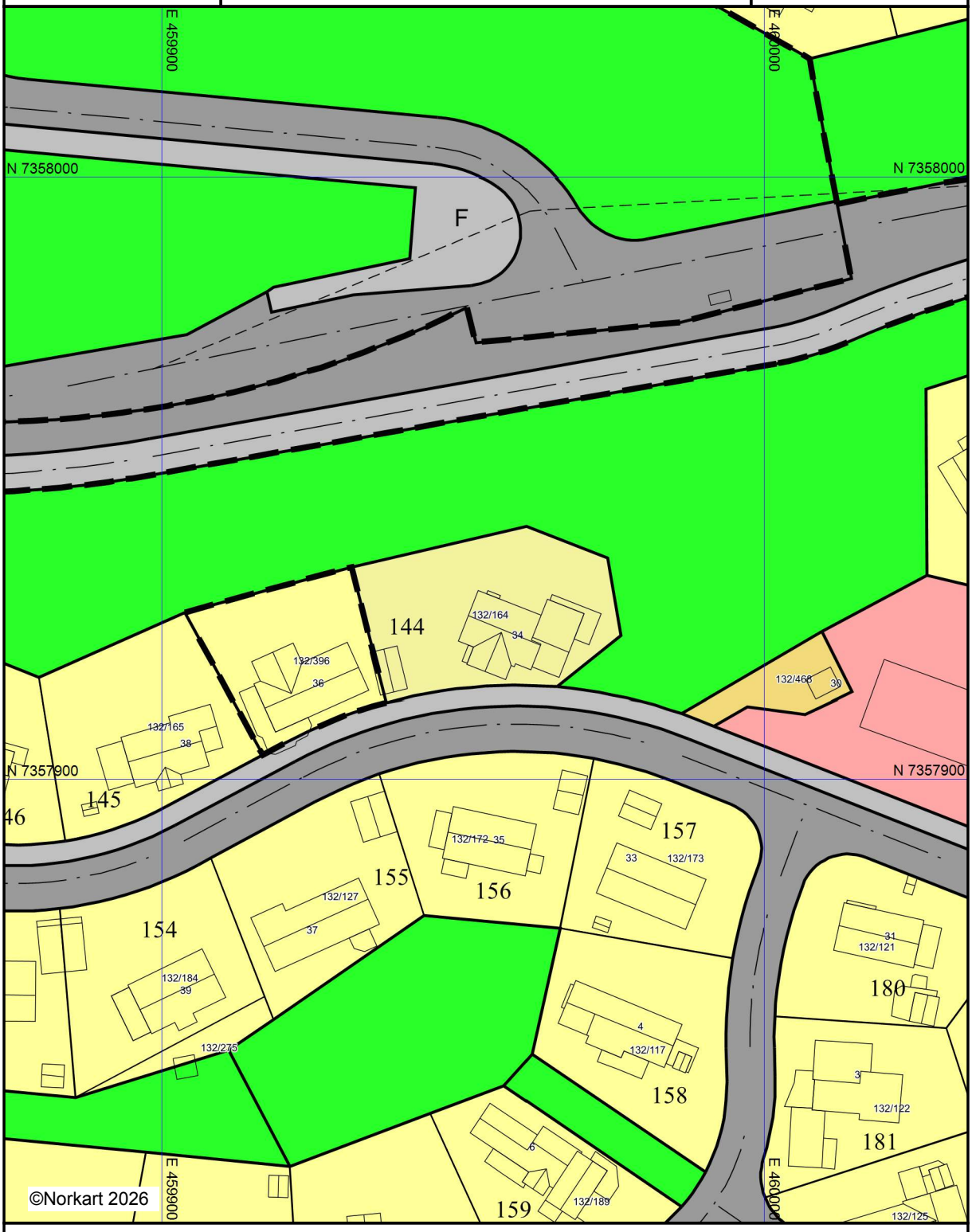
Rana kommune

# Reguleringsplankart

Eiendom: 132/164
Adresse: Høgåsveien 34
Dato: 03.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33




Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

*Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (*

- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg

*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*

- Anlegg for lek
- Annet friområde

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

- Område for anlegg og drift av kommunaltekr
- Annet spesialområde

*Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE*

- Regulerthøyde

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*

- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktslinje
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift kotehøyde
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

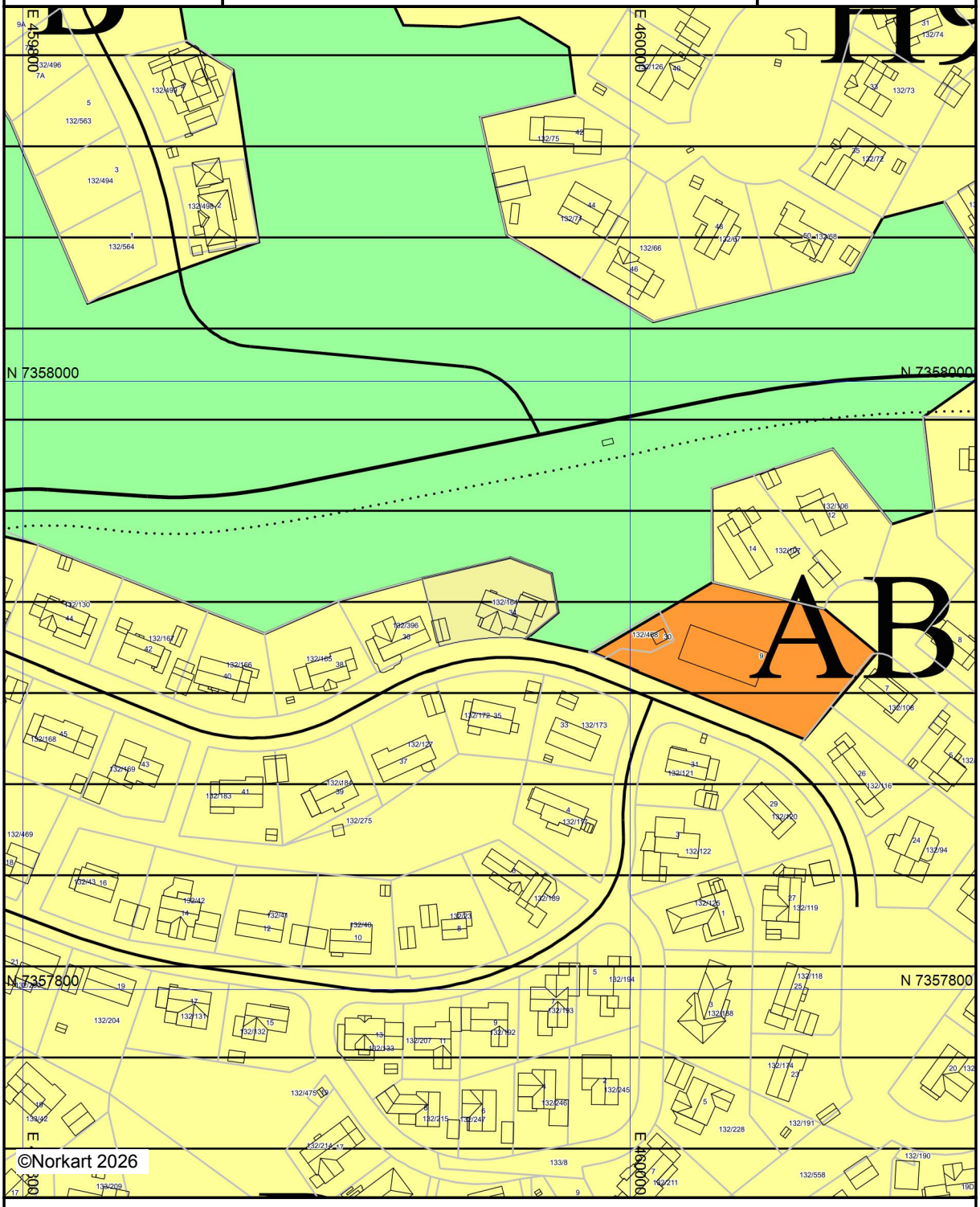
Rana kommune

# Kommuneplankart

Eiendom: 132/164
Adresse: Høgåsveien 34
Dato: 03.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-33




*Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.*
*Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.*
*Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.*
*Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.*

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA** | |
| Dato for energimerking<br>**04.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-344649** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**12013280** |
| Gårdsnummer<br>**132** | Bruksnummer<br>**164** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1972** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**267,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**267,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**178,49** |

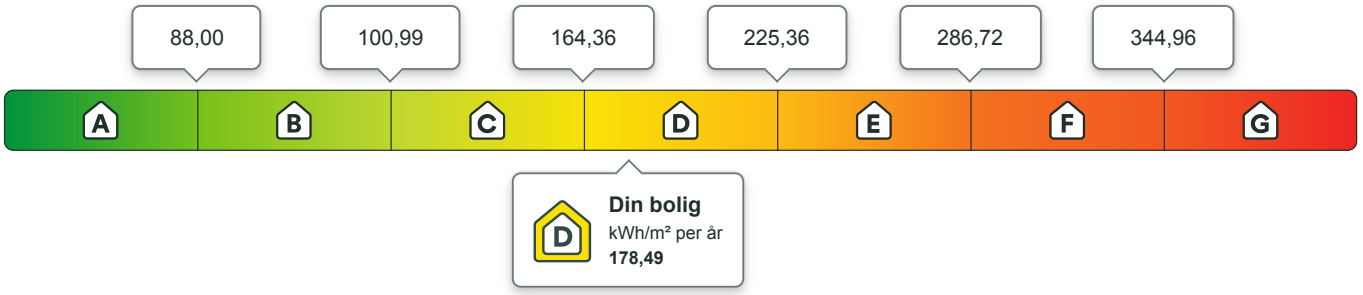
# Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **62 319,55** | **233,41** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 12: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

### Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 23: 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 24: 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 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 27: 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 28: 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.

# Effekt Sluttkontroll_Samsvarerkl. Servicejobber

Utbedring av påbud



**Firma**

| | |
|---|---|
| Firma/Navn: | Effekt Elektroentreprenør AS |
| Kontaktperson: | LANGSETH MONICA |
| Adresse: | Mellomvika 55 |
| Postnummer: | 8622 |
| Sted: | Mo i Rana |
| Telefon: | 75164600 |
| Epost: | firmapost@effekt.as |

**Oppdragsgiver/Kunde**

| | |
|---|---|
| Kundenummer: | 12549 |
| Firma/Navn: | Moss Erling |
| Kontaktperson: | |
| Adresse: | Høgåsveien 34 |
| Postnummer: | 8616 |
| Sted: | MO I RANA |
| Telefon: | 99007656 |
| Epost: | |

**Ordre**

| | |
|---|---|
| Ordrenummer: | 18287 |
| Kontaktperson: | LANGSETH MONICA |

**Anleggsadresse**

| | |
|---|---|
| Firma/Navn: | Moss Erling |
| Adresse: | Høgåsveien 34 |
| Postnummer: | 8616 |
| Sted: | MO I RANA |

| **Risikovurdering** | | **kommentar** |
|---|---|---|
| Risikovurdering utført? | Nei | |

| **Sluttkontroll** | **Måleverdi** | |
|---|---|---|
| Spenningssystem | 230V | |
| Målt spenning | 237 | |
| Målt isolasjonsresistans | 200 | |
| Målt kontinuitet | 0,04 | |
| Målt/beregnet overgangsmotstand | | |
| Er merking av N og PE ledere utført/kontrollert? | Ja | |
| Er jordfeilbryter testet mA? | Ja | |
| Er jordfeilbryter testet mS? | Ja | |
| Er jordfeilbryter testet Berøringsspenning? | Ja | |
| Er kortslutningsmåling utført? | Ja | |
| Er anlegget funksjonstestet? | Ja | |
| Har fryser og kjøleskap strøm etter endt jobb? | Ja | |
| Er kursfortegnelse ajour? | Ja | |
| Er kabelinnføringer tettet? | Ja | |
| Er selektiviteten i anlegget kontrollert? | Ikke aktuelt | |
| Er dokumentasjon for varmekabel utført? | Ikke aktuelt | |
| Er dokumentasjon for downlight utført? | Ikke aktuelt | |
| Er alle monteringsanvisninger fulgt? | Ja | |
| Er det gitt tilbakemelding til kunde om at arbeidet er avsluttet? | Ja | |
| Kunde er blitt informert om evt mangler ved det øvrige anlegg? | Ja | |

| **Annet** | |
|---|---|
| Er det ryddet etter avsluttet jobb? | Ja |
| Er evt nøkler/kort levert tilbake? | Ja |
| Notater | |
| Er alle timer og matriell anført på ordre? | Ja |

| **Samsvarserklæring** | **Senere utbedret/Hvilket utstyr?** |
|---|---|
| Type anlegg | Vedlikehold |

| | | |
|---|---|---|
| NEK400 | NEK400:2022 | |
| Målernr | | |
| Byggeår | | |
| Er det tilkoblet utstyr levert av kunde/andre? | | |
| Original bestilling | Utbedring av påbud | |
| Arbeidsbeskrivelse / kommentar | Utbedring av påbud fra linea | |

**Kontrollert av**

| | |
|---|---|
| Fornavn: | |
| Etternavn: | FALLHEI JONATHAN ANDRE |
| Dato: | 29.10.2025 |
| Signatur: |  |

**Kunde**

| | |
|---|---|
| Navn: | Moss Erling |
| Dato: | 29.10.2025 |
| Signatur: | |

Dagbok nr. 2951/71 12/7
Rana sorenskriverembete

S K J Ø T E (12.7.71 skpl. kr. 30,00)

Rana kommune v/ordføreren skjøter og overdrar herved til

Nils Andersen, født 24. oktober 1939,

parsellen "Høgåsvegen 34", gnr. 132, bnr. 164 av skyld mark o,ol i Rana herred.

Parsellen er i henhold til skylddelingsdokument datert 22. juli 197o utskilt frs eiendommen Nyenge gnr. 132, bnr. 49. Den har et nettoareal på 874,o kvm., og med tillegg av 111,8 kvm. veggrunn skal det betales for 985,8 kvm.

Prisen er ved takst satt til kr. 3,- pr. kvm., og kjøpesummen kr. 2.957,4o - kronertotusennihundreogfemtisju oo/1oo - er avgjort på omforenet måte.

Gjerdeplikt påhviler kjøperen og senere eiere av parsellen.

Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med utstedelse av målebrev, skjøte, tinglysning, pristakst m.v.

RANA KOMMUNE, 28. juni 1971.

Ordfører

ORDFØREREN I MO I RANA

ENERGITEKNIK AS
VIKAVN. 49
POSTBOKS 262
8601 MO I RANA
Tlf 86914613

Reg.nr. mva 991378
Forsikring 86457822
Konto 4510.05.25600

Fakturadato 20.12.2019

# Faktura

Faktura nr 60995

Erling Moss
Hagåsveien 34
8616 Mo i Rana

**Bestilling ved:** Renovering sentralfyranlegg

Spesifikasjon:
Div varer og tjenester i henhold til arbeidsordre nr 4298 37 617,60

Vennligst merk betaling med fakturanummer

| FAKTURAGRUNNLAG | MERVERDIAVGIFT 25% | FAKTURA TOTAL |
|---|---|---|
| kr 37 617,60 | kr 14 454,40 | kr 72 272,00 |

Fakturanr: **60995** Forfall: **04.01.2020**

Erling Moss
Hagåsveien 34

Energiteknikk AS
Postboks 262

8601 MO I RANA

4510 05. 19452
3/2 - 2020
KR

**72 272,00** **4510.05.25600**

# Caverion

nelfo Elsikkerhetsdokumentasjon

Kursfortegnelse

SE-02-05-A02

| Elektroinstallatør | |
|---|---|
| Firma/Navn: | *Caverion Norge AS* |
| Telefon: | *08500* |
| Epost: | *info-no@caverion.com* |
| Adresse: | |
| Postnr/sted: | |
| Kontaktperson: | *Pettersen Kai Ronny* |

| Installasjon | |
|---|---|
| Anleggsnummer: | |
| Målernummer | |
| Dato nyinstallasjon/sist endret: | |

**Viktig: Eier/ bruker er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i henhold til gjeldende regelverk.**

| Ordre | |
|---|---|
| Ordrenummer: | *34405549* |

| Kunde | |
|---|---|
| Kundenr: | *10088534* |

| Anleggsadresse | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Firma/Navn: | *Elisabeth Moss* | | | | |
| Adresse: | *Høgåsveien 34* | Hus nr: | | Bokstav: | |
| Postnr/Sted: | *8616 Mo I Rana* | Boligmappe nummer: | | | |

| Fordeling og kortslutningsverdier | | | |
|---|---|---|---|
| Fordeling: | Underfordeling fyrrom | | |
| Forsynt fra: | Sikringskap | | |
| Ik Maks. | | [kA] | |
| Ik Min. | | [kA] | |
| Ij Maks. | | [kA] | |
| Ij Min. | | [kA] | |

| Anleggsdata | | | |
|---|---|---|---|
| Systemspenning / frekvens: | 230 | [V] | 50 [Hz] |
| Tilførselskabel: | 3x10 | [mm2] | Cu |
| Fordelingssystem: | IT | | |
| Forankoblet vern: | 3x50 | | |
| Jordelektrode (type) | | | |
| Tilkoblingssted jordelektrode: | | | |

| Kurs nr. | Lastbeskrivelse/ utstyr | Vern | | | Kabel | | | Rekkekl. Nr. | JFB [mA] |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Type | In[a] | Kar. | S [mm2] | L [m] | R.inst.met. | | |
| 1 | Hovedbryter | Schn | | | | | | | |
| 2 | El.kolbe 3,5 KW | Schn | 3x20 | C | 3x4 | 6 | | | 30 |
| 3 | El.kolbe 7 KW | Schn | 3x20 | C | 3x4 | 6 | | | 30 |
| 4 | Stikk Varmepumpe | Schn | 16 | C | 2x2,5 | 0,5 | | | 30 |
| 5 | Stikk Varmepumpe Varmekolbe | Schn | 15 | C | 2x2,5 | 0,5 | | | 30 |
| 6 | VVB tappevann 2 KW | Schn | 15 | C | 2x2,5 | 6 | | | 30 |
| 7 | Styrestrøm | Schn | 10 | C | | | | | 30 |
| 8 | Rele for styring av El.kolber | Schn | | | | | | | |
| 9 | Kontaktor El.kolbe 3,5 KW | Schn | | | | | | | |
| 10 | Kontaktor El.kolbe 7 KW | Schn | | | | | | | |
| 11 | | | | | | | | | |
| 12 | | | | | | | | | |
| 13 | | | | | | | | | |
| 14 | | | | | | | | | |
| 15 | | | | | | | | | |
| 16 | | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18 | | | | | | | | | |
| 19 | | | | | | | | | |
| 20 | | | | | | | | | |
| 21 | | | | | | | | | |
| 22 | | | | | | | | | |
| 23 | | | | | | | | | |
| 24 | | | | | | | | | |
| 25 | | | | | | | | | |
| 26 | | | | | | | | | |
| 27 | | | | | | | | | |
| 28 | | | | | | | | | |
| 29 | | | | | | | | | |
| 30 | | | | | | | | | |
| 31 | | | | | | | | | |
| 32 | | | | | | | | | |
| 33 | | | | | | | | | |
| 34 | | | | | | | | | |
| 35 | | | | | | | | | |
| 36 | | | | | | | | | |
| 37 | | | | | | | | | |
| 38 | | | | | | | | | |

LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 30.10.2025
Kontrollør: Steinar Rølvåg
Anleggsnummer: 4406034-010

**Saksnummer: 114918**
**PIN-kode: 6153**

MOSS ERLING
Høgåsveien 34

8616 MO I RANA

# Avslutning av sak 114918

Det lokale eltilsyn viser til kontroll av elanlegg i Høgåsveien 34, utført den 30.09.2025. Vi har nå mottatt tilbakemelding fra registrert elvirksomhet som bekrefter at påviste feil er utbedret, saken avsluttes derfor fra vår side.

Kontrollen var stikkprøvebasert og det kan ikke utelukkes at anlegget har feil eller mangler utover det som var beskrevet i tilsynsrapporten.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på www.elsikkerhetsportalen.no/linea

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.*

Steinar Rølvåg
Senioringeniør
steinar.rolvaag@linea.no

**FERDIGMELDING**

Skadenr: 3983535,3
Skadested: Høgåsveien 34 - 8616 Mo i Rana
Skadelidt: Elisabeth Moss - tlf: 416 66 935
Utførende firma: Tre og Betong AS ved prosjektleder Bjørnar Nerdal tlf: 901 68 877 og håndverker Bjarne Halland tlf: 481 15 016

Skadeopplysninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| Er skaden ferdig reparert | X | Ja | Nei |
| Merknad: | | | |
| Er nøkler tilbakelevert | X | Ja | Nei |
| Merknad: | | | |
| Er innbo tilbakelevert | X | Ja | Nei |
| Merknad: | | | |
| Har firmaet ryddet og fjernet sitt utstyr | X | Ja | Nei |
| Merknad: | | | |
| Strømforbruk | 5-800 | kwh | Ikke relevant |
| Merknad: | | | |

Gjenstår å montre varmepumpe - EL-team Rana AS

Bekreftelse

Mo i Rana den: 20. juli 2016

Tre og Betong AS
Firmanavn

Bjarne Halland
Navn prosjektleder / håndverker

Elisabeth Moss
Skadelidt

Elisabeth Moss
Navn skadelidte

BMTF

# Egenerklæringsskjema

**TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.**

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr.
Eierseksjon – alle typer leiligheter inkludert fritidsleiligheter
Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.
Andel/aksje – alle typer boliger med andel/aksje herunder også fritidsboliger
Tomt
Fritidsbolig
Annet (Spesifiser):

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Gnr. | Bnr. | Seksjonsnummer | Andelsnummer | Aksjenummer | Festenummer |
| | | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse | Høgåsveien 34 | | | | | | |
| Postnr. | 8616 | Sted | Mo i Rana | | Kommune | Rana | |
| Byggeår | 1972 | Når kjøpte du boligen? | 1977 | Hvor lenge har du bodd i boligen? | 49 år | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.? | Ja ✓ / Nei |
| I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring) | Frende Forsikring | | | | | | |

Type villa/husforsikring? Standard ☐ Utvidet ☑

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Polise-/avtalenr. | | | | |
| Er det dødsbo? | Ja | | Nei | ✔ |

| | |
|---|---|
| Avdødes navn: | |
| Hjemmelshaver: | Elisabeth Moss |

## SELGEREN

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Selger (1)** | | | | | | | |
| Etternavn: | Moss | | | Fornavn: | Elisabeth | | |
| Tlf. priv: | | Mobil: | 41666935 | E-post: | elisabethmoss49@gmail.com | | |
| Ny adr: | Myraveien 38A | | Postnr: | 8622 | Sted: | Mo i Rana | |
| **Selger (2)** | | | | | | | |
| Etternavn: | Moss | | | Fornavn: | Ida Margrethe | | |
| Tlf. priv. | | Mobil: | 99007656 | E-post: | ida.m.moss@gmail.com | | |
| Ny adr: | | | Postnr: | | Sted: | | |

**Initialer** JM

**BMTF**

| | Spørsmål for alle typer eiendommer | Nei | Ja | Har ikke/ vet ikke | Kommentarer |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Kjenner du til om det er eller har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? | ✔ | | | |
| 2 | Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? | | ✔ | | Bad nede renovert 2012 |
| 2.1 | Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort. | Toraltrenovert 2012. Bad oppe nytt toalett 20 | | | |
| 2.2 | Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? | ✔ | ✔ | | |
| 2.3 | Er arbeidet utført av en faglært, skal firmanavn, eventuelt også navn opplyses. | | ✔ | | Rana Totalservice AS |
| 2.4 | Er arbeidet utført av ufaglært/egeninnsats/dugnad? | ✔ | | | |
| 2.5 | Er forholdet byggemeldt/omsøkt? | ✔ | | | |
| 3 | Kjenner du til om det er eller har vært problemer med ildsted eller skorstein, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende? Foreligger det tilsynsrapport? | ✔ | | | |
| 4 | Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/vært kontroll på vann eller avløp? | ✔ | | | |
| 4.1 | Er arbeidet utført av ufaglærte, eller ved egeninnsats eller dugnad? | ✔ | | | |
| 4.2 | Hvis arbeidet er utført av en faglært, skal firmanavn, eventuelt også navn oppgis: | | | | |
| 5 | Kjenner du til om det er eller har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren/krypekjeller og overflatevann på eiendommen? | ✔ | | | Ny drenering 2 sider i 2016 |
| 6 | Kjenner du til om det er eller har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende? | ✔ | | | |
| 7 | Kjenner du til om det er eller har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? | | ✔ | | Sprekk nede bod fra 1985 |
| 8 | Kjenner du til om det er eller har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen f.eks. rotter, mus, maur og lignende? | | ✔ | | Skjeggkre. Pelias behandet Ingen tegn eller på |
| 9 | Kjenner du til om det er eller har vært utettheter i terrasse, garasje, tak eller fasade? | ✔ | | | |
| 9.1 | Har det vært utført arbeid på taktekking, takrenner eller beslag? | | ✔ | | Underveis |
| 9.2 | Hvis ja, er arbeidet utført av en faglært, oppgi firmanavn, eventuelt også navn: | Protekk enrepenør | | | |
| 10 | Er hele det elektriske anlegget utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? | | ✔ | | |
| 10.1 | Hvis ja, oppgi firmanavn, eventuelt også navn: | Elteam og Effekt | | | |
| 10.2 | Kjenner du til om det er mangler ved det elektriske anlegget? | ✔ | | | |
| 10.3 | Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet hvor det er påpekt mangler ved det elektriske anlegget? | ✔ | | | |
| 10.4 | Har du samsvarserklæring på det elektriske anlegget for alle arbeider utført etter 1999-01-01? | | ✔ | | |
| 11 | Kjenner du til om ufaglærte personer har utført innvendige eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner, som tømrer, murer eller lignende? | ✔ | | | |
| 12 | Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser? | ✔ | | | |

**Initialer** JH

| Spørsmål for alle typer eiendommer | | Nei | Ja | Har ikke/ vet ikke | Kommentarer |
|---|---|---|---|---|---|
| 13 | Kjenner du til manglende tillatelser eller ferdigattest? | ✔ | | | |
| 13.1 | Kjenner du til om det foreligger påbud, heftelser eller krav vedrørende eiendommen som ikke samsvarer med dagens bebyggelse? | ✔ | | | |
| 14 | Selges eiendommen med utleieleilighet eller hybel? | ✔ | | | |
| 14.1 | Er utleieleiligheter godkjent hos bygningsmyndighetene for utleie? | | | | |
| 15 | Er det innredet/bygd ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen etter at den ble oppført? | ✔ | | | |
| 15.1 | Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene? | | | | |
| 16 | Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger eller utførte målinger (radon, fukt, setninger, støy osv.)? | ✔ | | | |
| 17 | Kjenner du til om det er støy, vibrasjoner og lydforhold som er vesentlig for kjøper å vite om? | ✔ | | | |
| 18 | Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør.<br>Eksempel kan for eksempel være støv, lukt, inneklima, elektromagnetiske forhold, om det til eiendommen er bruksrett til byggverk på annen manns eiendom, annet. | ✔ | | | |
| 19 | Er det pågående byggesaker på eiendommen som mangler ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Hvis ja, redegjør i kommentarfeltet til høyre. | ✔ | | | |

| Spørsmål for leiligheter i sameier, borettslag eller boligaksjeselskap | | Nei | Ja | Kommentarer |
|---|---|---|---|---|
| 20 | Kjenner du til om sameiet, laget eller selskapet er involvert i tvister av noe slag? | | | |
| 21 | Kjenner du til vedtak eller forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økt husleie eller økte fellesutgifter (for eksempel vedlikeholdsbehov, skadeutbedring)? Sjekk styrets årsberetning. | | | |
| 22 | Finnes det en tilstandsrapport for fellesdelene yngre enn 5 år, og er denne i henhold til Norsk Standard NS 3424 eller NS 3600? | | | Angi dato for rapporten. |

Tilleggskommentarer:
(Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark.)

**SIGNERING** (SKAL FYLLES UT)

| | |
|---|---|
| Dato: 2/9 | |
| Signatur selger 1: | Ida H. Hass |
| Signatur selger 2: | |

# BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

| | |
|---|---|
| Hjemmelshaver | Elisabeth Moss |
| Adresse | Høgåsveien 34, 8616 Mo i Rana |
| GNR/BNR | |

*Jf. forskrift til avhendingslova, som gjelder for alle boliger som selges etter 1. Januar 2022, skal hjemmelshaver/eier av boligen besvare og levere de følgende spørsmålene til den bygningskyndige takstmannen som skal utføre tilstandsrapporten før tilstandsrapporten ferdigstilles.*

K7 1

| | VÅTROM | 1.Bad | 2.Vasker. | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | Hvilket år er membranen fra? | 2012 | Mangler | i988 | | |
| | Hvilket år er vanninstallasjonen fra? | 2012 | 2012 | 1988 | | |
| | HULLBORING - VÅTROM | JA | NEI | | | |
| | Tillates det at det bores hull fra tilstøtende rom til våtrom? | ◉ | ○ | | | |
| | *Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:* | | | | | |
| *Mrk:* | *Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i en motstående vegg til alle våtrom som har minimum én definert våtsone.* | | | | | |
| | TOALETT | JA | NEI | *Merknad:* | | |
| | Ved innebygget sisterne på toalettet; Har du tilgjengelig dokumentasjon? | ○ | ○ | Ikke innebygd cisterne | | |



Slett alle felter

# BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | KJØKKEN | JA | Nei | *Merknad:* |
| | Finnes det dokumentasjon på utførelse av vanninstallasjon? | ◉ | ○ | Haaland Rør 2022 |
| | VARMTVANNSBEREDER | *Årstall:* | | |
| | Når er varmtvannsberederen i fra? | 2018 | | |
| | VARMESENTRALANLEGG | *Årstall:* | | |
| | Når er varmesentralanlegget i fra? | 2018 | | |
| | OJETANK | JA | NEI | *Merknad:* |
| | Finnes det nedgravd oljetank på eiendommen? | ○ | ◉ | Fjernet 2016 |
| | Er det pålegg om sanering av eventuell oljetank fra kommunen? | ○ | ◉ | |
| | Er en eventuell oljefyr til oppvarming tilpasset bruk av bioolje? | ○ | ◉ | |
| | Har en eventuell oljetank lekkasjesikring? | ○ | ◉ | |
| | VENTILASJONSANLEGG | Årstall: | *Merknad:* | |
| | Hvilket årstall var anlegget nytt? | | | |
| | Hvilket årstall ble det sist inspisert? | | | |
| | Hvilket årstall ble det sist rengjort? | | | |
| | Hvilket årstall ble det sist fornyet? | | | |

# BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | VANN OG AVLØPSRØR | Årstall | *Merknad:* | |
| | Når ble av vannrør installert? | ~~1972~~ 2022 | Nyere ved utbedring og i ~~1972~~ på kjøkken. | |
| | Når ble av avløpsrør installert? | ~~1972~~ 2022 | | |
| | LOFT | Årstall: | *Merknad:* | |
| | Når er loftskonstruksjonen fra? | 1972 | | |
| | | JA | NEI | *Merknad:* |
| | Er loftet innredet i ettertid? | ○ | ◉ | |
| | Finnes dokumentasjon for utført arbeid på loft? | ○ | ◉ | |
| | ROM UNDER TERRENG | *Årstall:* | | |
| | Når er rom under terreng innredet? | | | |
| | | JA | NEI | *Merknad:* |
| | Finnes det dokumentasjon for utført arbeid på rom under terreng? | ◉ | ○ | 1.etasje totalrenovert av Tre & Betong i 2016 |
| | HULLBORRING - ROM UNDER TERRENG | JA | NEI | |
| | Tillates det at det bores hull i yttervegger? | ◉ | ○ | |
| | *Dersom du ikke ønsker at den bygningskyndige skal bore hull i vegger må du angi en årsak:* | | | |



Varmepumpe – PT6

# BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

| Mrk. | *Etter forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) skal det bores hull på minimum 73 millimeter i vegger som kan være utsatt for fukt. Dette gjelder yttervegger i rom under terreng.* | | | |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | ELEKTRISK ANLEGG | *Årstall:* | | |
| | Når ble det elektriske anlegget installert? | 1983 | | |
| | Når ble det elektriske anlegget total rehabilitert? | 2016 | | |
| | Når ble siste El-kontroll utført? | 2025 | | |
| | Andre merknader *(Eventuelle anmerkninger ved siste EL-kontroll angis også her):* | | | |
| | | | | |
| | ELEKTRISK ANLEGG – Forts. | JA | NEI | |
| | Løses sikringene ofte ut? | ○ | ◉ | |
| | Har det noen gang har vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | ○ | ◉ | |
| | Finnes det kursfortegnelse? | ◉ | ○ | |

# BMTF EIERSKIFTERAPPORT™

| | | JA | NEI | |
|---|---|---|---|---|
| | Er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse? | ◉ | ○ | |
| | *Dersom det elektriske anlegget er montert etter 1999; skal samsvarserklæring legges frem.* | | | |
| | Dokumentasjon på håndverkertjenester | | | |
| | *Det må fremlegges dokumentasjon på bruken av kvalifiserte håndverkere dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene.* | | | |
| | Andre tilleggsopplysninger som den bygningskyndige bør ha med i rapporten: | | | |
| | | | | |

Dato og Signatur:

2/9 Ida M. Hjøs

Dato og Signatur:

Eiendomsmegler Norge, Mo
i Rana

Gjensidige

# Egenerklæring

**Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA**

**03 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Høgåsveien 34 | Høgåsveien 34 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

**Hvem skal fylle ut egenerklæringen?**

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

**Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.**

Erling og Elisabeth Moss har bodd i boligen fra 1977-dd

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

1977

**Har eieren selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Fra 1977-dd

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

**Selger**

Moss, Elisabeth

**Selger**

Moss, Ida Margrethe

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovert bad 1.etasje

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rana Totalservice

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Vannlekkasje ved pipe i 2000. Utbedret av håndtverkere

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2016

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering 1.etasje grunnet sprekk i kommunens hovedvannledning i gaten.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tre og betong

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Arbeid utført 2019 og 2022. Nytt sikringsskap og større kurser til nytt

kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caveripn og Effekt

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sprekk i kommunens hovedvannledning i gaten. Ikke i husets egne rør

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Tanken ble fjernet i 2016

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

I sprekk i murpuss i bod 1.etasje fra 1985. Ingen endring etter det.

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Skjeggkre. Behandlet av Pelias januar 2026. Ingen aktivitet i huset etter det.

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2 utbygg

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 36418466**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ida Margrethe Moss** | **2026-09-03** | **Elisabeth Moss** | **2026-09-03** |

Identification

Ida Margrethe Moss

Identification

Elisabeth Moss

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Eiendomsmegler Norge, Mo
i Rana

Gjensidige

# Egenerklæring

**Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA**

**03 Sep 2026**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Høgåsveien 34 | Høgåsveien 34 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?**

☐ Ja ☒ Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

**Hvem skal fylle ut egenerklæringen?**

☒ Fullmaktshaver fyller ut alene ☐ Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

**Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.**

Erling og Elisabeth Moss har bodd i boligen fra 1977-dd

**Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte eieren boligen?**

1977

**Har eieren selv bodd i boligen?**

☒ Ja ☐ Nei

**Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.**

Fra 1977-dd

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

**Selger**

Moss, Elisabeth

**Selger**

Moss, Ida Margrethe

## Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

**1** **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**2** **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2012

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovert bad 1.etasje

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Rana Totalservice

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

## Tak, yttervegg og fasade

**3** **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

Vannlekkasje ved pipe i 2000. Utbedret av håndtverkere

**4** **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

**5** **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

**6** **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

**8** **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2016

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Totalrenovering 1.etasje grunnet sprekk i kommunens hovedvannledning i gaten.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Tre og betong

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Elektrisitet

**9** **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10** **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Arbeid utført 2019 og 2022. Nytt sikringsskap og større kurser til nytt

kjøkken

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Caveripn og Effekt

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

## Rør

**11** **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**12** **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sprekk i kommunens hovedvannledning i gaten. Ikke i husets egne rør

**13** **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

**14** **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?**

Tanken ble fjernet i 2016

**15** **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**16** **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

**17** **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

I sprekk i murpuss i bod 1.etasje fra 1985. Ingen endring etter det.

**18** **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

**19** **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**

Skjeggkre. Behandlet av Pelias januar 2026. Ingen aktivitet i huset etter det.

**20** **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

**21** **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**22** **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

**23** **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**24** **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

30+

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

2 utbygg

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Husker ikke

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

**25** **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**28** **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**29** **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ikke relevant for denne boligen.

**30** **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

**31** **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**32** **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 36418466**

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Ida Margrethe Moss** | **2026-09-03** | **Elisabeth Moss** | **2026-09-03** |

Identification

Ida Margrethe Moss

Identification

Elisabeth Moss

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Rana kommune

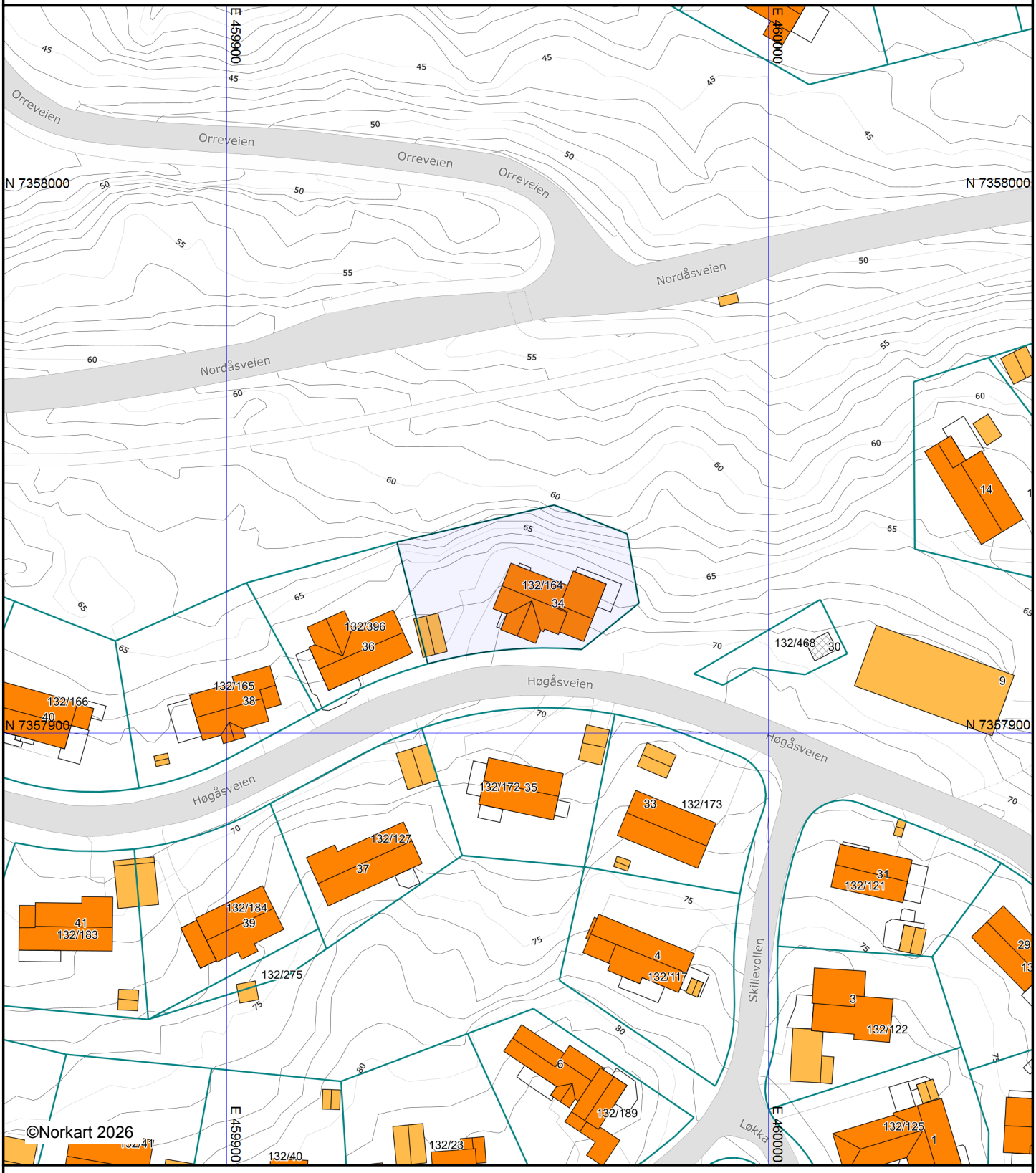
# Grunnkart

Eiendom: 132/164
Adresse: Høgåsveien 34
Dato: 03.09.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv




*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.*
*Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

Rana kommune
**Adresse:** Postboks 173, 8601 Mo i Rana
**Telefon:** 75 14 50 00

Utskriftsdato: 03.09.2026

# Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Rana kommune

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 1833 | **Gårdsnr.** | 132 | **Bruksnr.** | 164 | **Festenr.** | | **Seksjonsnr.** | |
| **Adresse** | Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA | | | | | | | | |

## Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målernummer | Stand | Dato | Avlesningstype |
|---|---|---|---|
| Ingen treff på vannmålere. | | | |

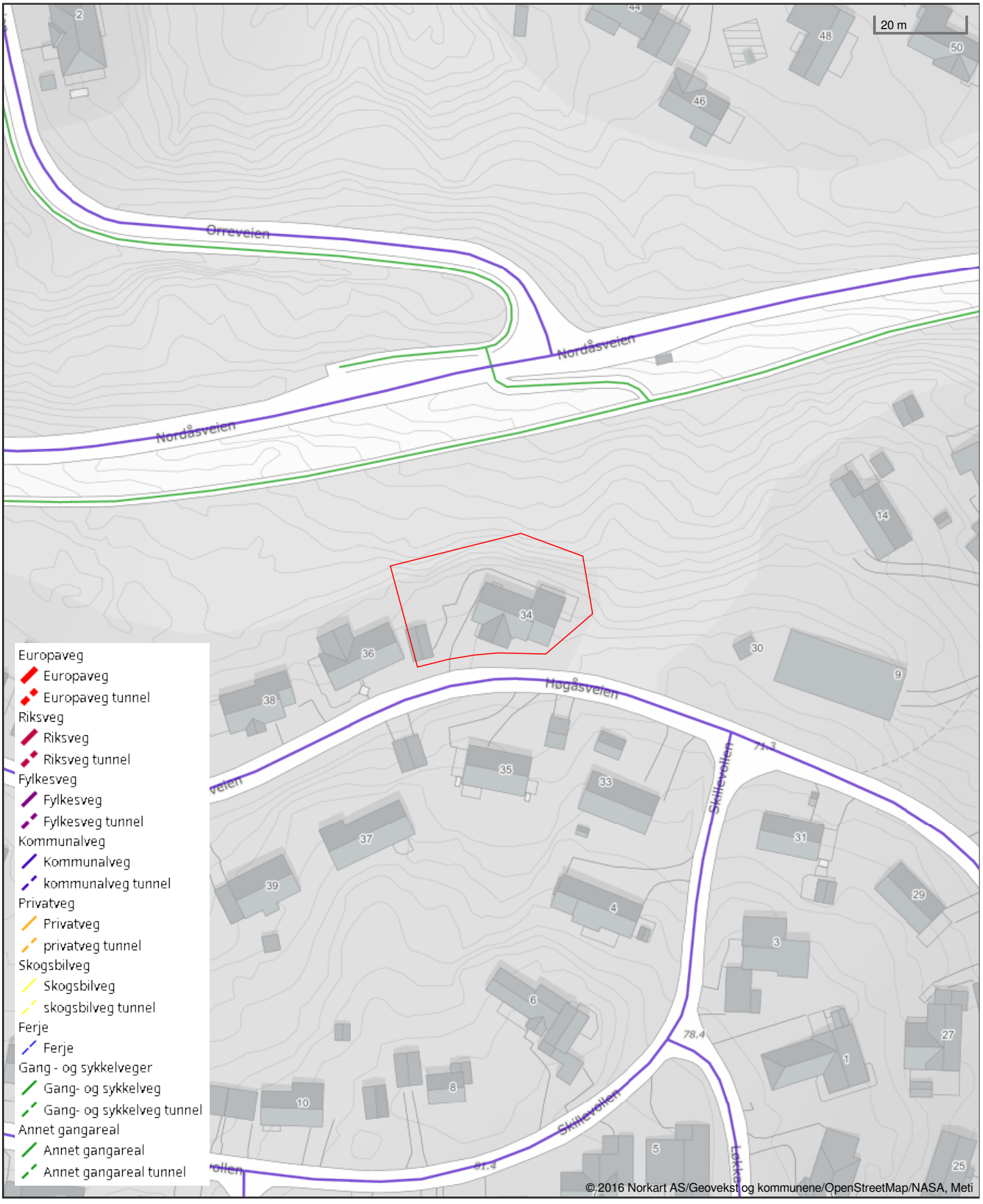
| | |
|---|---|
| **Offentlig vann** | Ja |
| **Offentlig avløp** | Ja |

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 03.09.2026

# Vegstatuskart for eiendom 1833 - 132/164//




*Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.*

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

## Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bruksnavn | | Beregnet areal | 949.8 |
| Etablert dato | 07.08.1970 | Historisk oppgitt areal | 951 |
| Oppdatert dato | 16.09.2025 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0.01 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- [x] Tinglyst
- [ ] Del i samla fast eiendom
- [ ] Grunnforurensning
- [ ] Avtale/Vedtak om gr.erverv
- [x] Bestående
- [ ] Under sammenslåing
- [ ] Kulturminne
- [ ] Seksjonert
- [ ] Klage er anmerket
- [ ] Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- [ ] Har fester
- [ ] Jordskifte er krevd
- [ ] Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte |
|---|---|---|---|---|
| Sammenslåing<br>Sammenslåing | 04.03.2006 | | | 132/164 (77), 132/457 (-77) |
| Skylddeling<br>Skylddeling | 07.08.1970 | | | 132/49 (-874), 132/164 (874) |

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Eiendomsteig | 7357926.27 | 459955.17 | 0 | Ja | 949.8 | |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID | Rolle<br>Andel | Adresse<br>Poststed | Status<br>Kategori |
|---|---|---|---|
| MOSS ELISABETH<br>F270949***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Høgåsveien 34<br>8616 MO I RANA | Bosatt (B) |

## Adresse

### Vegadresse: Høgåsveien 34

### Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Poststed | 8616 MO I RANA | Kirkesogn | 10030301 Nord Rana |
| Grunnkrets | 703 Høgåsen | Tettsted | 7631 Mo i Rana |
| Valgkrets | 6 Båsmoen, Ytteren og Selfors | | |

## Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 12013280 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | 14.01.1972 |
| 2 | 12060998 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |

### 1: Bygning 12013280: Enebolig (111), Tatt i bruk 14.01.1972

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Bolig (X) | BRA Bolig | 267 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 267 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | Tilkn. off. vannverk | BTA Totalt | |
| Avløp | Offentlig kloakk | Bebygd areal | 160 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Tatt i bruk | 14.01.1972 | 15.01.1900 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bolig | Høgåsveien 34 | H0101 | 132/164 | 269 | 4 | 1 | 2 | Kjøkken |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 1 | 152 | 0 | 152 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 115 | 0 | 115 | 0 | 0 | 0 |

## *2: Bygning 12060998: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk*

### *Bygningsdata*

| | | | |
|---|---|---|---|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 18 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 18 |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

### *Bygningsstatushistorikk*

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato | Referanse |
|---|---|---|---|
| Rammetillatelse | 06.07.1972 | 06.07.1972 | |
| Tatt i bruk | | 21.01.2005 | |

### *Bruksenheter*

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 132/164 | - | - | - | - | - |

### *Etasjer*

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|---|---|---|---|---|---|---|---|

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 18 | 18 | 0 | 0 | 0 |

**Rana kommune**
Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 14 50 00
E-post: postmottak@rana.kommune.no

Dato: 04.09.2026

# MEGLEROPPLYSNINGER

## 1701 Opplysning om pipe/ildsted

| Gnr: | **132** | Bnr: | **164** | Fnr: | | Snr: | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA** | | | | | | |

### Fyringsanlegg og feiing

| Skorstein | Status | Antall ildsteder | Feiehyppighet | Sist feiet | Sist forsøkt feiet |
|---|---|---|---|---|---|
| Elementskorstein | Aktiv | 2 | 4 år | 2023 | 2023 |
| Elementskorstein | Aktiv | 1 | 4 år | 2023 | 2023 |
| Elementskorstein | Inaktiv | | | 2009 | |

Kommentar:

### Tilsyn med fyringsanlegg

| Enhet | Hyppighet | Sist utført | Sist forsøkt utført |
|---|---|---|---|
| H0101 | 8 år | 2021 | 2021 |
| | | | |
| | | | |

Kommentar: Neste tilsyn kan bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

### Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

| Avvik | Status |
|---|---|

| | |
|---|---|
| | |
| | |

**Åpne saker etter feiing / tilsyn**

| Opprettet | Status | Frist |
|---|---|---|
| | | |

**Gebyr for feiing og tilsyn**

Gebyr for feiing og tilsyn faktureres årlig, uavhengig av tidspunkt for gjennomføring av aktivitetene.
Gebyret er differensiert i forhold til hyppighet for feiing og tilsyn. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2026):

Feiing: kr. 388,-

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 113,-

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med.
Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Rana kommune

# Bygningsdokumenter

## Generell informasjon om bygningstegninger levert ut av kommunen

Vi gjør oppmerksom på at det kan være avvik mellom det som registrert i arkivene våre og den faktiske situasjonen på en eiendom eller i et byggverk. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av den informasjonen vi oppgir i sammenheng med eiendomsforespørsler.

## Huskeliste for kontroll av bygningstegninger

### Generelt

- Stemmer tegningene med virkeligheten?
  Hvis det er avvik mellom tegningene og den faktiske situasjonen, bør man sjekke om de endringene som er gjort er søknadspliktige.
- Stemmer antall bruksenheter med registreringene i eiendomsregisteret?
- En byggetillatelse gjelder i 3 år fra den ble gitt.
  Hvis man har søkt og fått en tillatelse, men arbeidene ikke har startet opp innen 3 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Hvis man fortsatt ønsker å gjennomføre de arbeidene det var søkt om, må man søke på nytt.
- I noen tilfeller kan selve tiltaket være unntatt søknadsplikt, men det kan likevel være nødvendig å søke om dispensasjon. Eksempler på dette er byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjø eller byggegrensen mot vei.
- Hvis man oppdager noe som er ulovlig, kan man i mange tilfeller søke om byggetillatelse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

### Fritidsboliger

- Det ble søknadspliktig å bygge fritidsboliger i Rana i 1976. Fritidsboliger som ble oppført før 1976, er derfor å regne som lovlig oppførte
- Plassering av fritidsboliger nærmere enn 100 meter fra sjø var søknadspliktige fra 1965.
- Bygging og endringer av fritidsboliger som er gjort etter 1976, er søknadspliktig. Eksempler på dette er nybygg, tilbygg, påbygg og veranda over 50 cm over bakken.

**Adresse:**
Rådhusplassen 2
Postboks 173,
8601 Mo i Rana

**Telefon:**
Sentralbordet +47 75 14 50 00

E-post: postmottak@rana.kommune.no
Internett: www.rana.kommune.no

**Organisasjonsnummer:**
872 418 032

- Hvis man har flere udaterte tilbygg eller ombygginger, kan man søke om disse i ettertid. En søknad i ettertid må alltid være etter lovverket slik det gjelder på det tidspunktet man søker, og ikke slik det var da endringene skjedde.

## Boligbygg

Kommunen mangler en del dokumenter for boliger fra før kommunesammenslåingen i 1964 og andre eldre bygg.

Vær oppmerksom på om det er gjort søknadspliktige endringer sammenlignet med de siste godkjente tegningene. Er det oppført tilbygg eller påbygg? Er bruken av noen rom endret fra tilleggsdel til hoveddel? For eksempel fra boder og lagerrom til soverom, stue eller bad? Dette er spesielt vanlig i kjellere eller på loft. En endring i hvordan man bruker et rom kan være søknadspliktig.

## Utleie og boliger med flere boenheter

Plan- og bygningsloven regulerer ikke utleie. Man kan leie ut rom eller areal så lenge de blir brukt til de formålene de er godkjente for.  En boenhet er selvstendig når den

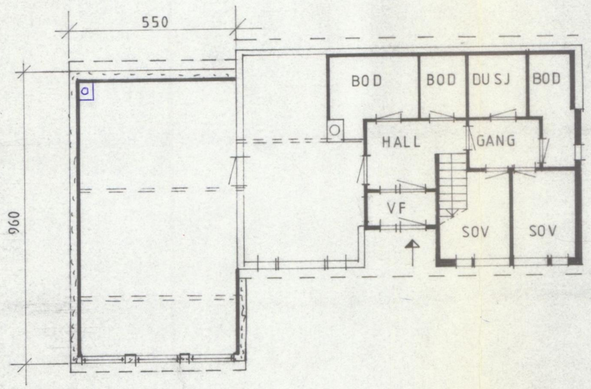
- har egen inngang
- har alle hovedfunksjonene for bolig (stue, kjøkken, soveplass, bad og toalett)
- ikke har gjennomgang til andre bruksenheter

En selvstendig boenhet må i tillegg oppfylle alle de relevante kravene i arealplaner og byggteknisk forskrift, for eksempel krav til brannceller, uteareal, parkering osv.

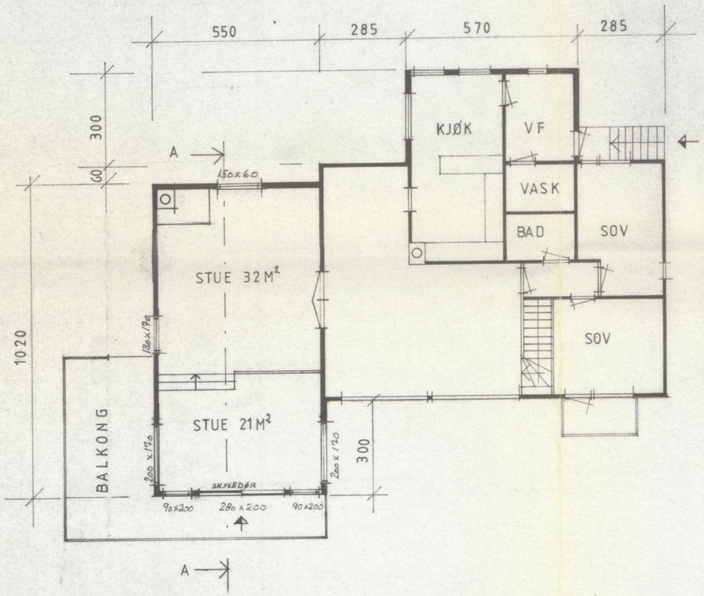
## Forholdet mellom matrikkelloven og plan- og bygningsloven

Opplysningene om bygninger i matrikkelen (eiendomsregisteret) skal i utgangspunktet beskrive hvordan bygningene faktisk er. I matrikkelen registrer kommunen bygninger og endringer i dem blant annet ut fra hva vi som bygningsmyndighet har tillatt. Kommunen skal også registrere opplysninger fra andre kilder, som for eksempel seksjonering, befaringer osv. Det betyr at det som er registrert i matrikkelen ikke nødvendigvis stemmer med det vi har tillatt etter plan- og bygningsloven. Det som er oppført i eiendomsregisteret kan altså ikke brukes som fasit på hva kommunen har gitt «tillatelse» til. Dette avgjøres ut fra de vedtakene kommunen har gjort, først og fremst etter plan- og bygningsloven.

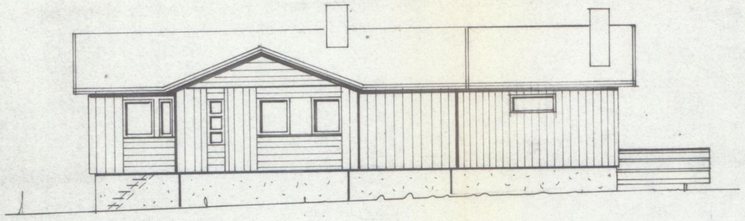
Revidert 9. mai 2023



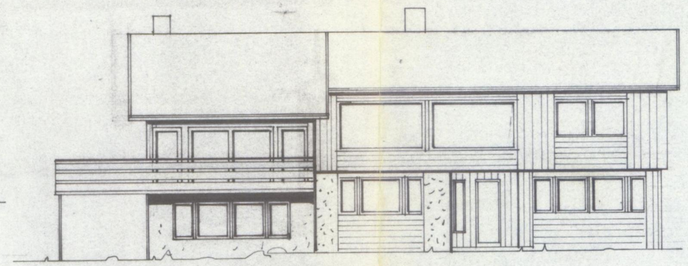

PLAN SOKKEL 1:100



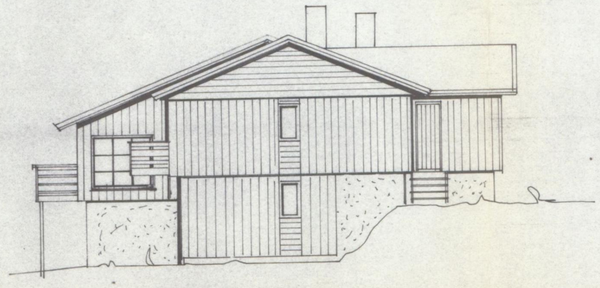

HOVEDPLAN 1:100



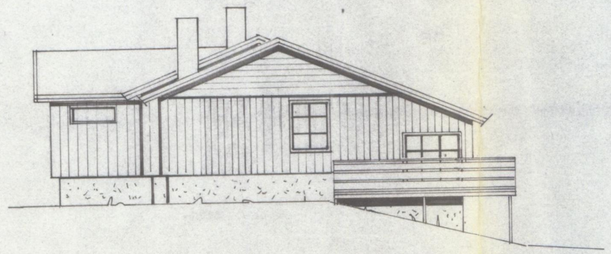
FASADE SØR 1:100



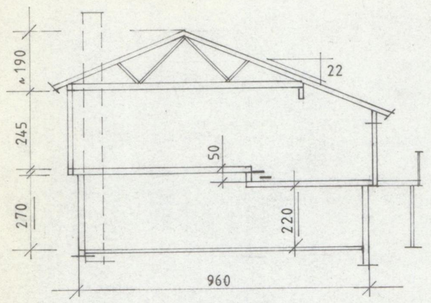
FASADE NORD 1:100



FASADE VEST 1:100



FASADE ØST 1:100




SNITT A-A 1:100

Søk 85-183 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte 24/5-83
Vedtatt Godkjent m/forbehold
For Byggningssjefen

| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk |
|---|---|---|---|
| 17.4.83 | | K.AG | 1:100 |

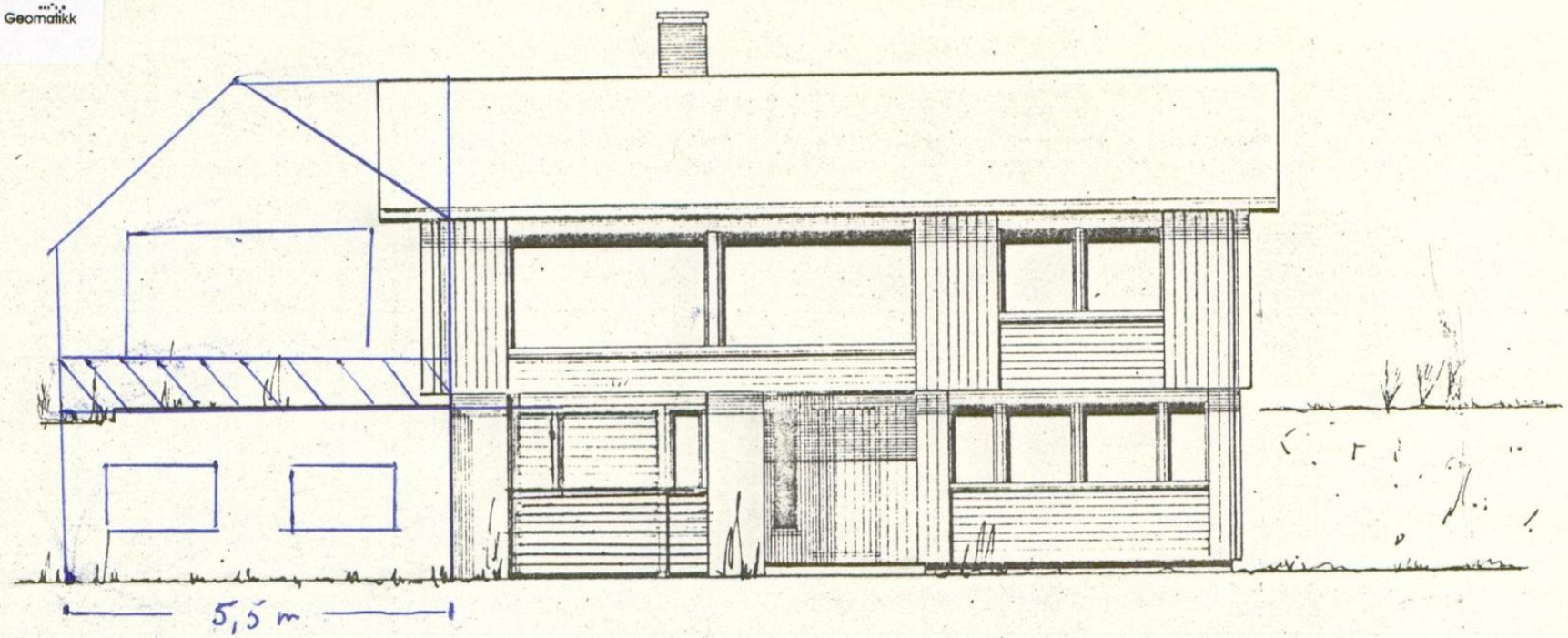
BOLIG ERLING MOSS
HOGÅSV. 34. BÅSMOEN
PLAN, SNITT, FASADER

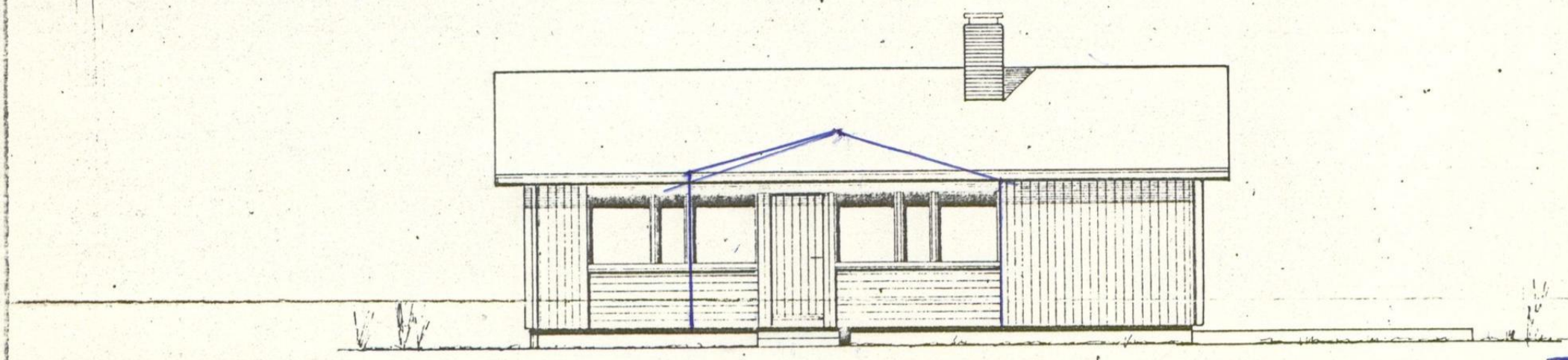
| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | 55-01 A |

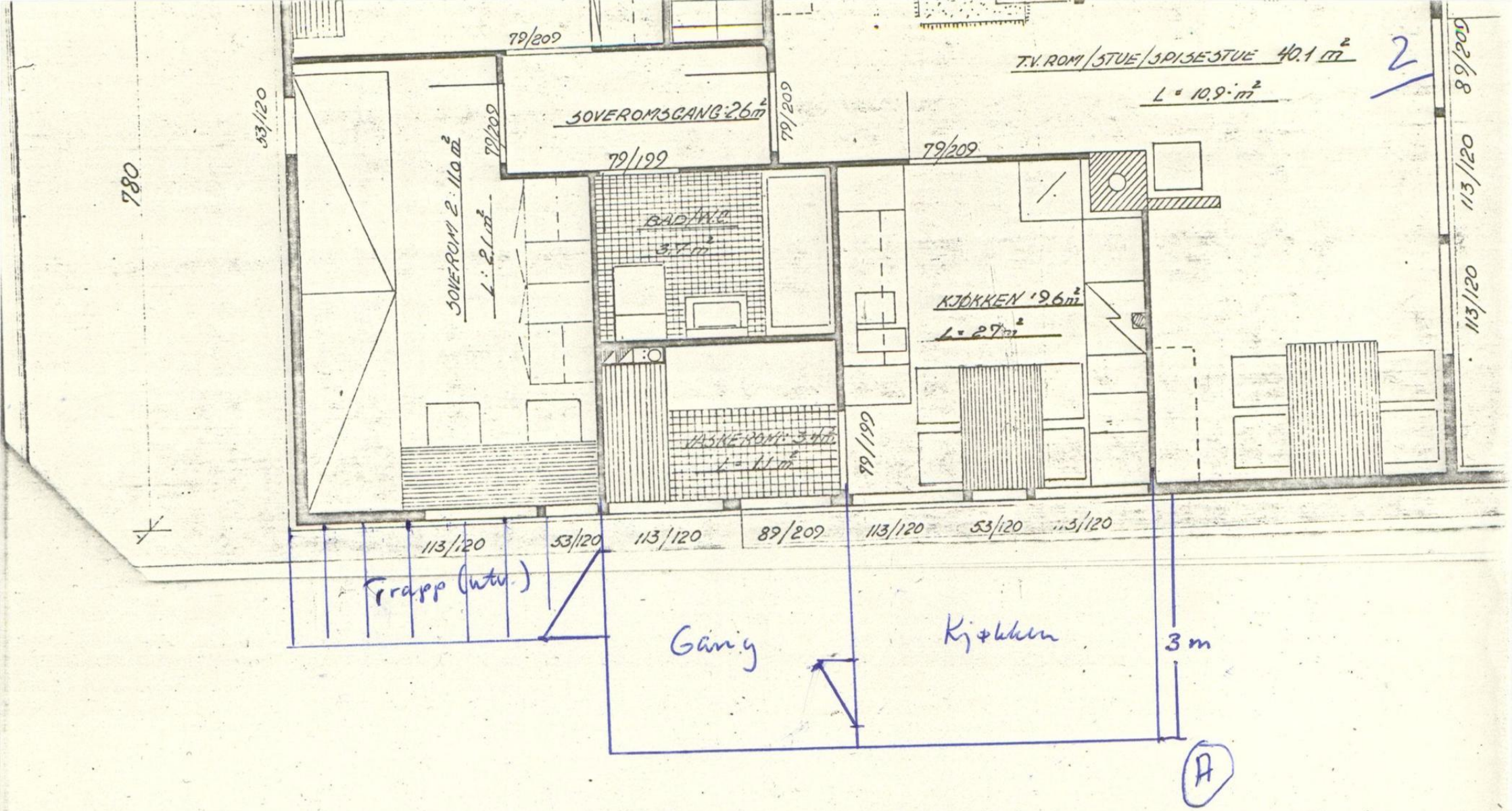
Henvisning: | Beregning:

41i60/6788664
Geomatikk
132/164 BYG B8

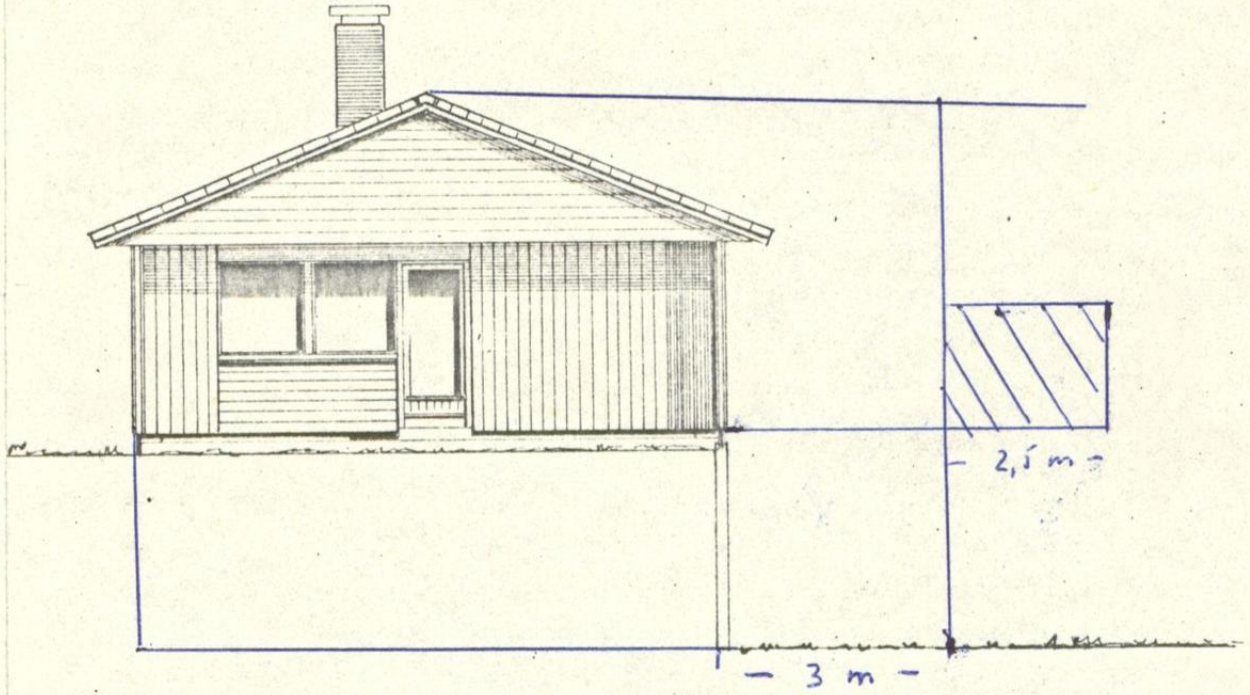
1




780
53/120
79/209
SOVEROM 2: 11.0 m²
L: 2.1 m²
79/209
SOVEROMSGANG: 2.6 m²
79/199
BAD/W.C.
3.7 m²
VASKEROM: 3.4 m²
L = 1.1 m²
79/199
79/209
T.V. ROM/STUE/SPISESTUE 40.1 m²
L = 10.9 m²
KJØKKEN 9.6 m²
L = 2.7 m²
89/209
113/120
113/120
113/120
53/120
113/120
89/209
113/120
53/120
113/120
Trapp (utv.)
Gang
Kjøkken
3 m
A
2
12

Mod 3




Sak 2071/71 behandlet av

RANA BYGNINGSRÅD

I møte 10-6-71

Vedtak: Godkjent m/forbehold

For Bygningssjefen J.P.N.

| | | | |
|---|---|---|---|
| | REV.: | TEGN.: 234-70 OS. KONTR.: | 1:50 1:100 |

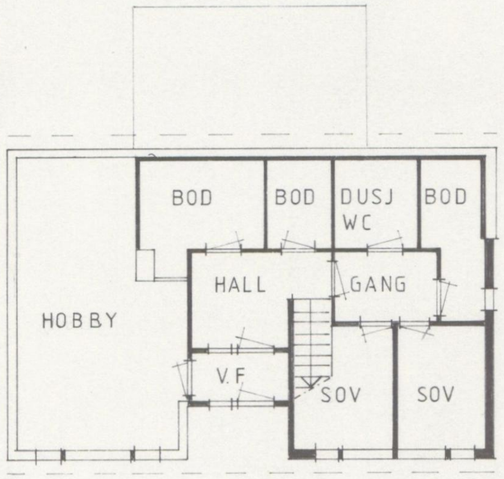
MESTERHUS A/L
BERGEN

MODELL 76

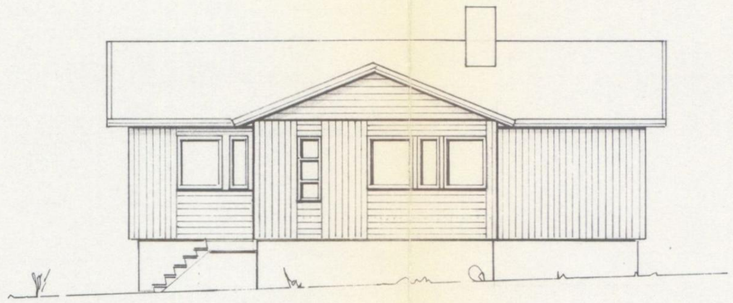
TEGN. NR. 2-3

FASADER. SNITT

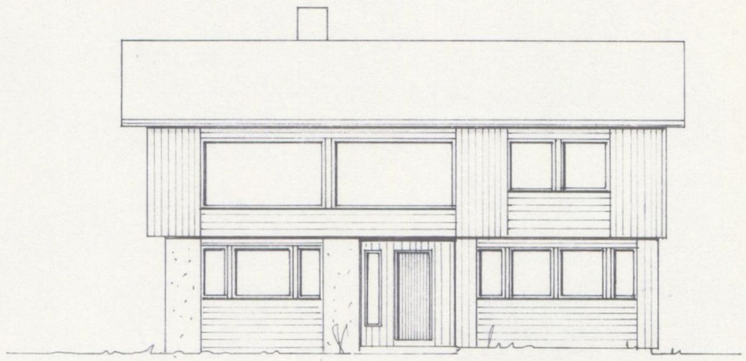
14



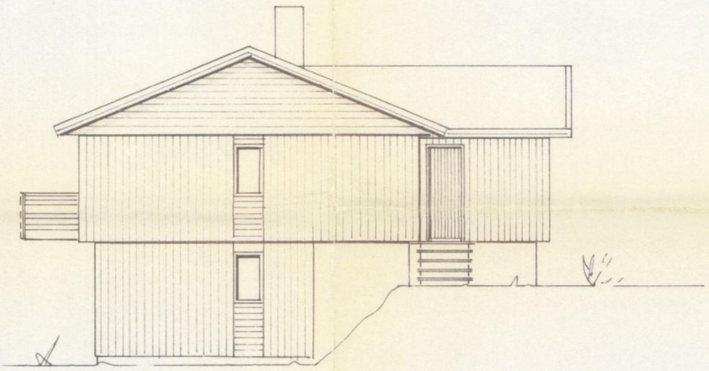

PLAN KJELLER 1:100



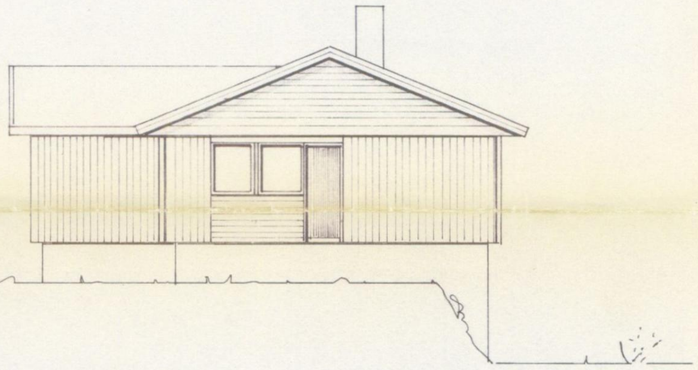
FASADE SØR 1:100



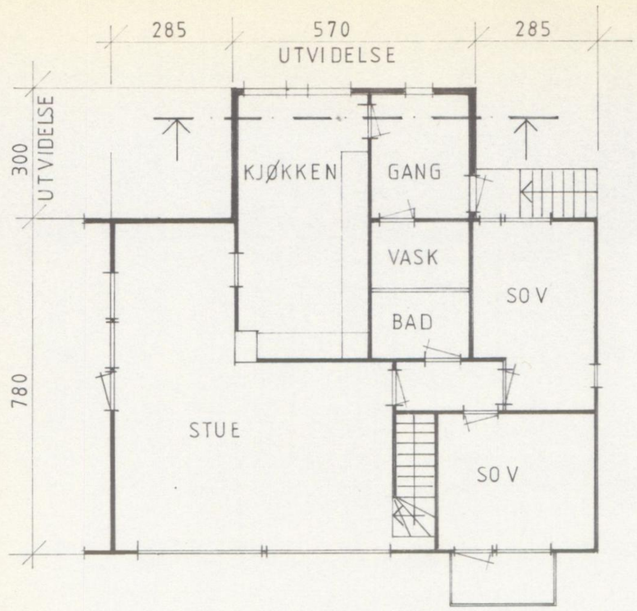
FASADE NORD 1:100



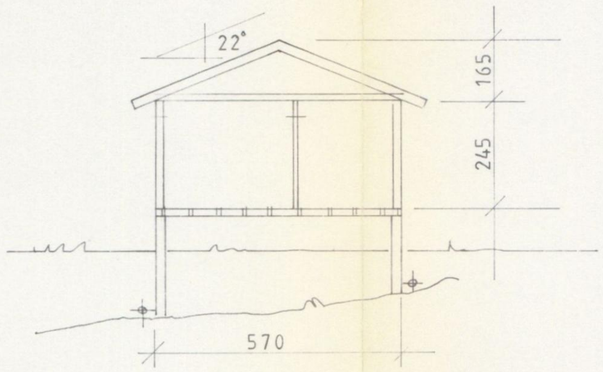
FASADE VEST 1:100



FASADE ØST 1:100




PLAN 1. ETASJE 1:100




SNITT TILBYGG 1:100

Sak Rf 182 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte 15/6-82
Vedtak: Godkjent m/forbehold
For Bygningssjefen

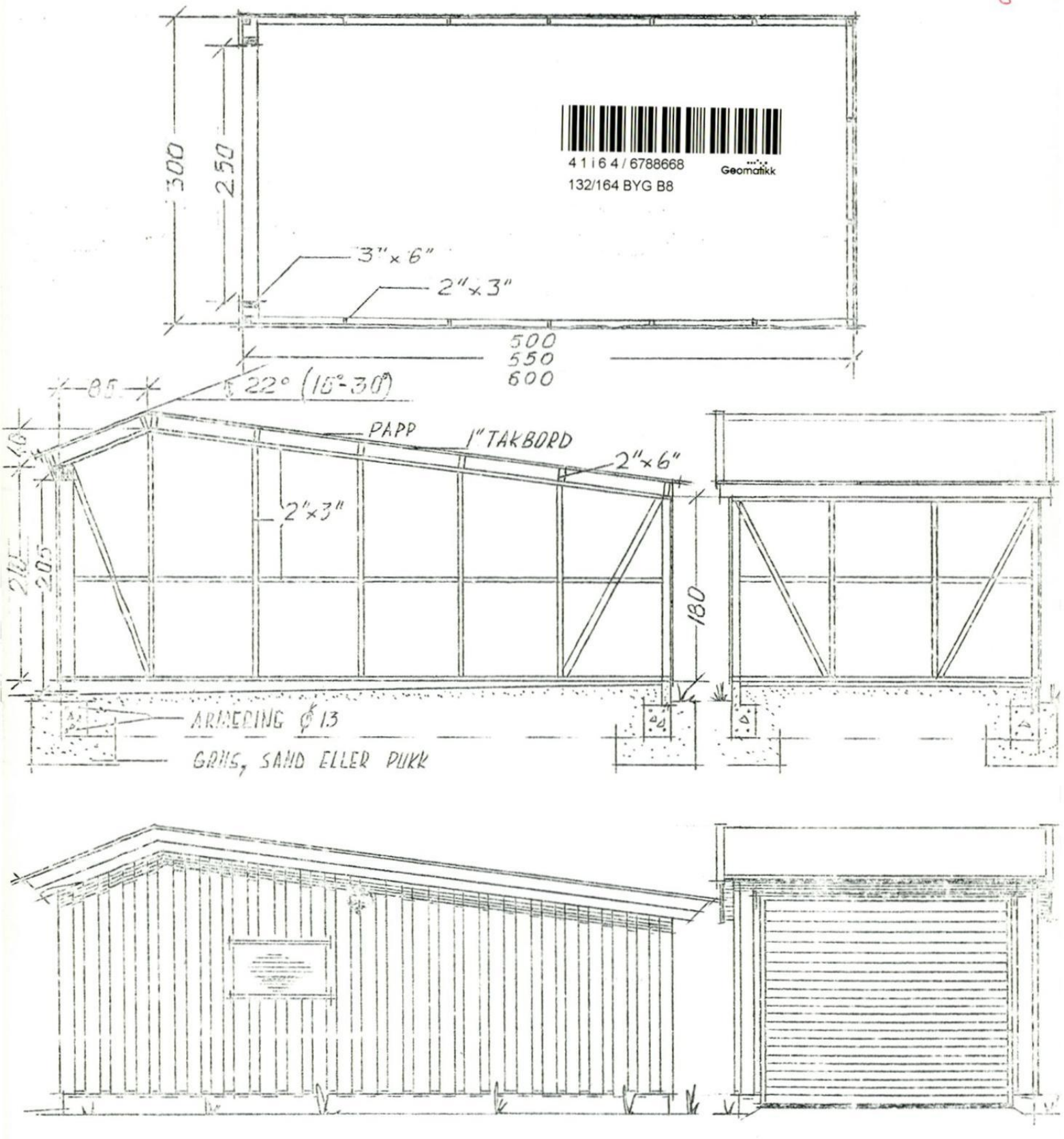
| Dato | Konstr./Tegnet | Godkjent | Målestokk | |
|---|---|---|---|---|
| 28.5.82 | KAG | | 1:100 | 55-01 |

ENEBOLIG, ERLING MOSS
HØGÅSV. 34, BÅSMOEN
PLAN - SNITT - FASADER

| Erstatning for: | Erstattet av: |
|---|---|
| | |

Henvisning: | Beregning:

8




4164/6788668 Geomatikk
132/164 BYG B8

MÅL 1:50

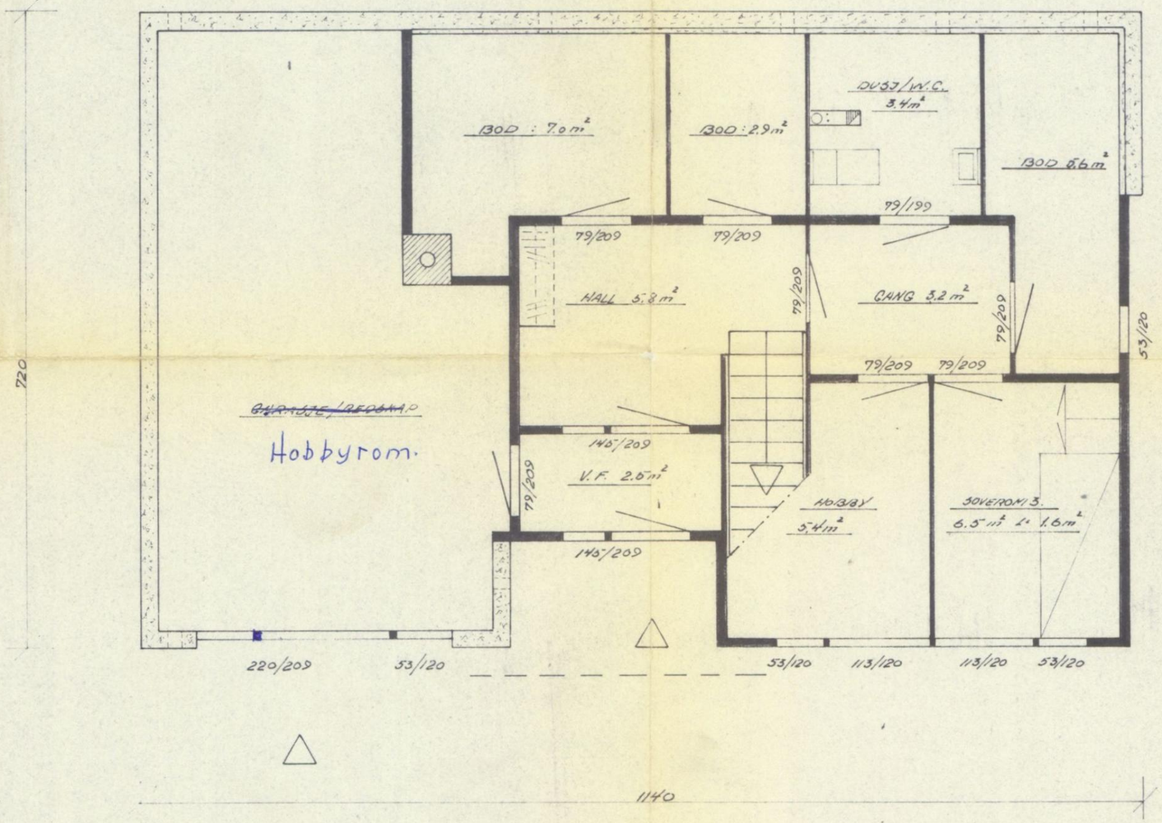
# GARASJE

## TYPE 2, BRUTT PULTTAK

RANA BYGNINGSVESEN 25.9.65.

GL

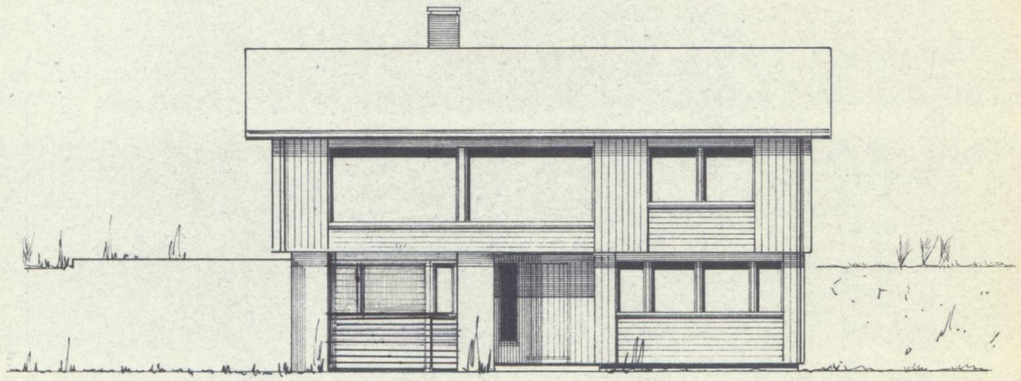
Sak 342/72 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte 6/7-72
Vedtak: Godkjent m/forbehold
For Bygningssjefen ...

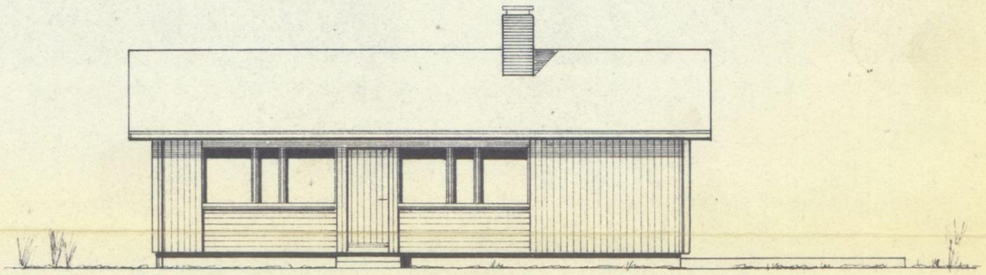


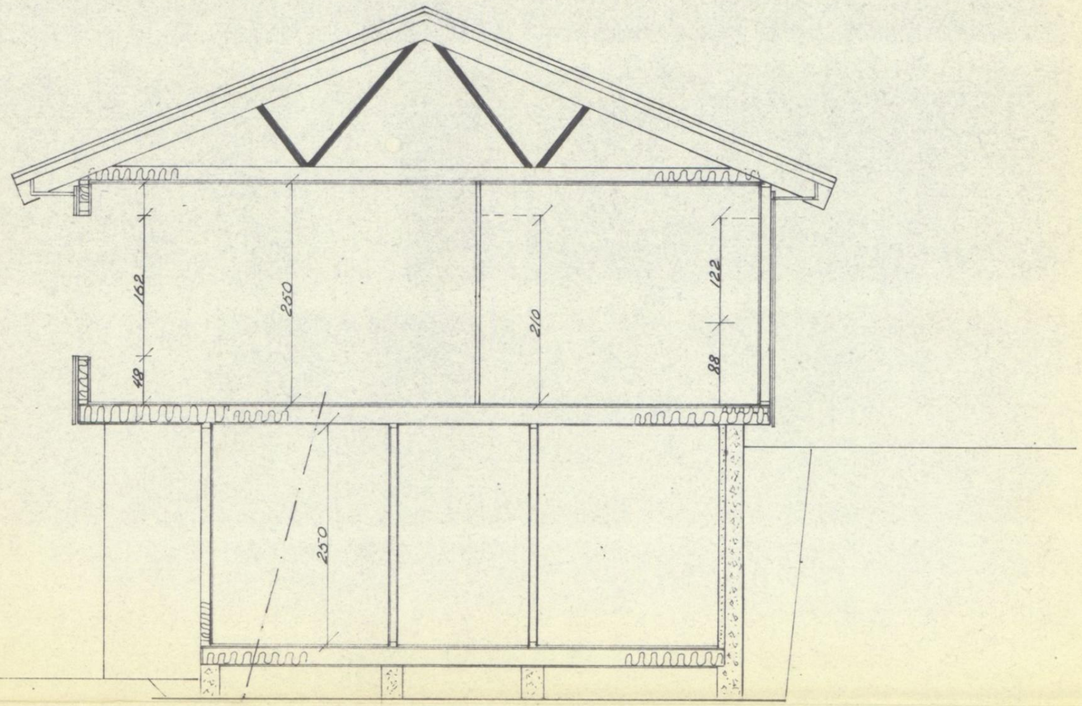

41168/6788672 Geomatikk
132/164 BYG B8

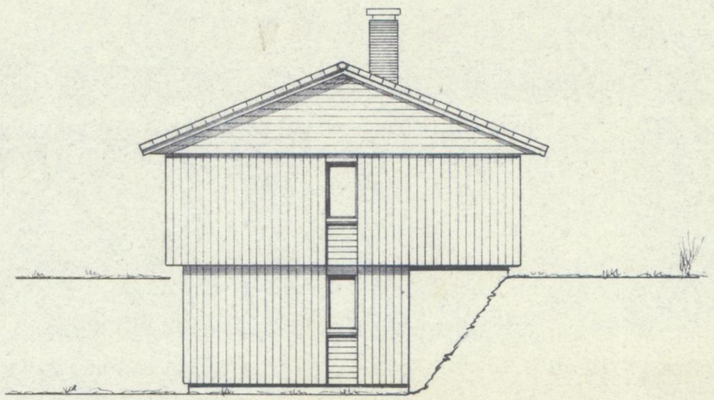
Sak 20771 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte 16-71
Vedtak: Godkjent m/forbehold
For Bygningssjefen

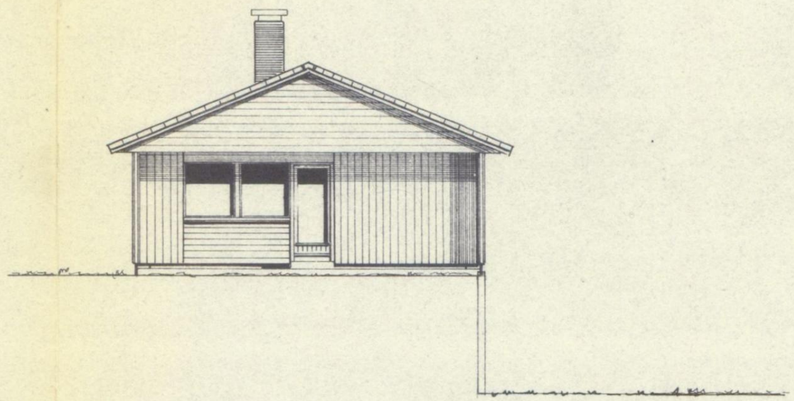
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 10/11-70 REV. | 22/4-70 TEGN: | 1:50 | MODELL 76 |
| | | | | TEGN. 2-2 |
| | | | | PLAN UNDERETG. |









Sak 207 / 71 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte 10/6-71
Vedtak: Godkjent m/forbehold
For Bygningssjefen: TPN

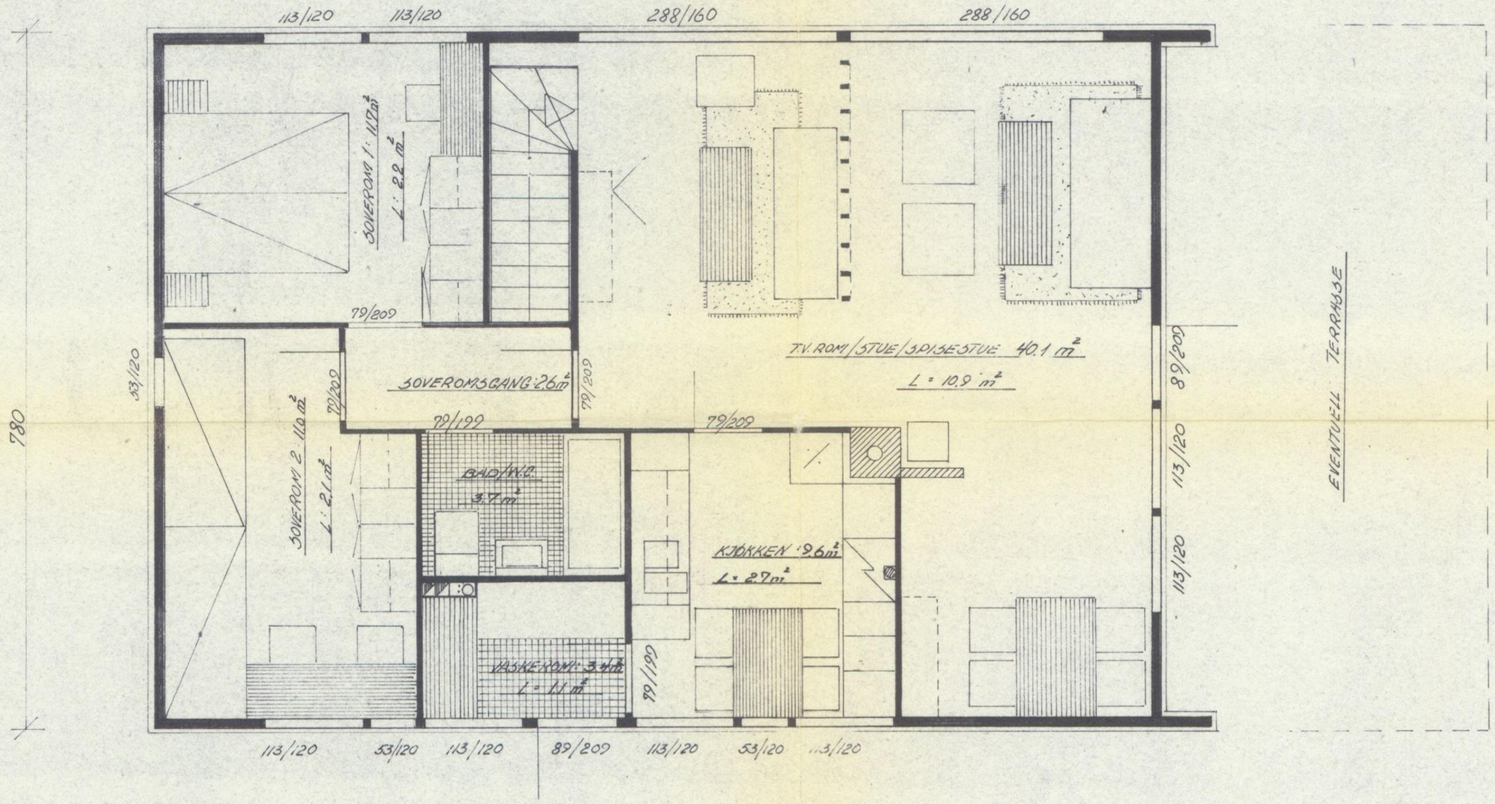
| | | | |
|---|---|---|---|
| | REV.: | TEGN.: 234-70 | 1:50 |
| | | KONTR.: | 1:100 |

MESTERHUS A/L
BERGEN

MODELL 76

TEGN. NR. 2-3

FASADER. SNITT




NETTO LEIEAREAL: 100,- m² + BIROM I UNDERETG.

Sak 207 / 71 behandlet av
RANA BYGNINGSRÅD
I møte 17.6.-71.
Vedtak: Godkjent m/forbehold
For Bygningssjefen

| REV: | TEGN: 21/4-70 | 1:50 | MODELL 76 |
|---|---|---|---|
| | KONTR.: | | TEGN. NR. 2-1 |
| MESTERHUS A/L BERGEN | | | PLAN 1. ETG. |

Rana kommune

# Når det mangler ferdigattest

## – hvordan avslutte gamle byggesaker?

Kommunen får ofte spørsmål om hva man må gjøre hvis en bygning mangler brukstillatelse eller ferdigattest. Dette kan være spesielt aktuelt hvis man skal selge. Hvordan vi kan løse dette, er avhengig av når byggesøknaden ble innsendt.

### Byggesøknader som er sendt inn før 1. januar 1998

Arbeider som er søkt om og tillatt før 1. januar 1998, skal være avsluttet med en ferdigattest. Hvis kommunen ikke har gitt ferdigattest til arbeid som er gjort før denne datoen, har vi ikke lenger lov til å gjøre det.

Hvis bygningen er søkt om og kommunen har gitt tillatelse til den, er den lovlig satt opp. Men for å kunne bruke den, må man ha en brukstillatelse som man må søke kommunen om. For å få en brukstillatelse i slike tilfeller, må det utarbeides en tilstandsrapport av et firma som har den nødvendige kompetansen. Tilstandsrapporten skal blant annet inneholde svar på om

- bygget er bygd slik det var søkt om?
- bygget er sikkert?

Hvis bygget ikke er bygd slik det var søkt om, kan det være nødvendig å søke om tillatelse for det som er annerledes enn på de opprinnelige tegningene. Hvis det er noe med bygget som gjør det farlig for liv og helse, kan ikke kommunen gi brukstillatelse før dette er rettet opp i.

### Byggesøknader som er sendt inn mellom 1. januar 1998 og 30. juni 2010

Disse arbeidene skal være avsluttet med ferdigattest. Dette gjelder ikke de arbeidene som ble behandlet som meldesaker. Les mer om dette lenger ned i brevet i avsnittet «Meldingssaker – mindre arbeider det er søkt om før 1. juli 2010».

**Har kommunen gitt en midlertidig brukstillatelse?**

Hvis kommunen har gitt en midlertidig brukstillatelse, kan vi gi en ferdigattest nå. Hvilken dokumentasjon vi trenger for å gi en ferdigattest, er avhengig av omfanget av det arbeidet som gjensto da vi ga brukstillatelsen, og hvor komplekst dette arbeidet var. For eksempel er det nok med en egenerklæring fra eieren hvis de arbeidene som gjensto ikke var ansvarsbelagte. Hvis de derimot var ansvarsbelagte, kan vi gi en ferdigattest basert på en erklæring fra de firmaene som er ansvarlige for arbeidet.

Hvis kommunen ikke har gitt en midlertidig brukstillatelse, må enten de firmaene som hadde påtatt seg ansvaret i byggesaken, eller de nye firmaene som har tatt over ansvaret, gå god for de arbeidene som er utført. I slike tilfeller kan vi pålegge en uavhengig kontroll av de arbeidene.

**Har kommunen gitt både rammetillatelse og igangsettingstillatelse?**

For å kunne få en ferdigattest nå, må den som er ansvarlig søker søke om ferdigattest etter de kravene som gjaldt før 1. juli 2010. I noen av tilfellene er det krav om at søknaden inneholder kontrollerklæringer, en sluttrapport for avfallshåndtering, dokumentasjon på at eventuelle vilkår i tillatelsen er oppfylt osv.

**Har kommunen kun gitt en rammetillatelse?**
Hvis rammetillatelsen er utløpt, må det søkes på nytt. Det er egne regler for hvor lenge en rammetillatelse varer. Ta kontakt med seksjon for byggesak for å avklare dette i hver enkelt sak.

Den nye søknaden må følge dagens regelverk. Hvis det ikke har skjedd endringer som har betydning for hvordan kommunen skal vurdere søknaden, kan de eksisterende tegningene brukes i den nye søknaden.

**Er ansvarlige firma konkurs? Eller opphørt?**
Hvis et firma som har hatt ansvar for arbeider er konkurs, eller ikke lengre eksisterer, må et nytt firma overta ansvaret for arbeidene. Det firmaet som skal overta ansvaret, må sende inn en ny erklæring om ansvar som beskriver

- hva det tidligere ansvarlige firmaet hadde ansvaret for
- hvilket arbeid det nye firmaet tar ansvar for

Dette må de gjøre slik at det går klart fram hvilket arbeid de ulike firmaene har hatt og skal ha ansvar for.

## Meldingssaker – mindre arbeider som er søkt om før 1. juli 2010

Før 1. juli 2010 var det ikke krav om at en meldingssak skulle avsluttes med ferdigattest. Kommunen skal heller ikke gi en slik attest i ettertid. Dette kan gjelde garasjer, boder og lignende mindre arbeider.

Noen meldingssaker ble omgjort til vanlige byggesøknader. Disse skal ikke ha ferdigattest hvis det ikke var krav om det i tillatelsen. Hvis det ikke er gitt ferdigattest i en slik sak, må man søke om det. For å få ferdigattest i slike tilfeller, er det et krav at eieren bekrefter at arbeidene er utført i samsvar med den tillatelsen som kommunen ga.

## Byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010

Det er ingen unntak for byggesøknader som er sendt inn etter 30. juni 2010. Alle de søknadspliktige arbeidene som er søkt om etter denne datoen, skal avsluttes med ferdigattest.

Den som har søkt om tillatelse, skal sørge for at arbeidet får ferdigattest. De som kan gjøre det er

- **den ansvarlige søkeren**
  Kommunen skal ha en bekreftelse på at alle samsvarserklæringene er mottatt og at arbeidene innenfor ansvarsområdene er avsluttet. Dette gjør man ved å sende inn en oppdatert gjennomføringsplan og eventuelt en erklæring fra selvbygger.
- **tiltakshaveren/eieren**
  Tiltakshaveren/eieren skal bekrefte at arbeidene er utført i tråd med tillatelsen. Dette gjør man ved å sende inn en søknad om ferdigattest.

## Er ikke arbeidet søknadspliktig?

Kommunen skal ikke gi ferdigattest hvis arbeidet ikke er søknadspliktig. Arbeid som man ikke trenger å søke om, skal meldes til kommunen senest 4 uker etter at de er gjennomført.

Revidert 9. mai 2023

41i65/6788669 Geomatikk
132/164 BYG B1

# FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

| Journalnr. |
| --- |
| Dato, avsluttende synsforr. |

| | |
| --- | --- |
| Arbeidssted | Enge-Høgåsen. |
| Arbeidets art | Nybygging. |
| Bygningens art | Våningshus. |
| Byggherre | Nils Andersen. |
| Byggemelder | Mesterhus A/S, Mo. |
| Ansvarshavende | Byggmester Bernhard Strandvoll. |

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Rana bygningsvesen, den 14. januar 1972.

Bjarne Østerdal

Gjenpart:
Kommunekassen.
Ingeniørvesenet.

Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

Dagbok nr. 2951/71 12/7
Rana sorenskriverembetet

# S K J Ø T E (12.7.71 skpl. kr. 30,00)

Rana kommune v/ordføreren skjøter og overdrar herved til

Nils Andersen, født 24. oktober 1939,

parsellen "Høgåsvegen 34", gnr. 132, bnr. 164 av skyld mark o,ol i Rana herred.

Parsellen er i henhold til skylddelingsdokument datert 22. juli 197o utskilt fra eiendommen Nyenge gnr. 132, bnr. 49. Den har et nettoareal på 874,o kvm., og med tillegg av 111,8 kvm. veggrunn skal det betales for 985,8 kvm.

Prisen er ved takst satt til kr. 3,- pr. kvm., og kjøpesummen kr. 2.957,4o - kronertotusennihundreogfemtisju oo/1oo - er avgjort på omforenet måte.

Gjerdeplikt påhviler kjøperen og senere eiere av parsellen.

Kjøperen bærer alle omkostninger i forbindelse med utstedelse av målebrev, skjøte, tinglysning, pristakst m.v.

RANA KOMMUNE, 28. juni 1971.

Ordfører

ORDFØREREN MO - RANA

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA** | |
| Dato for energimerking<br>**04.09.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-344649** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**12013280** |
| Gårdsnummer<br>**132** | Bruksnummer<br>**164** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1972** | Bygningstype<br>**Enebolig** |
| Bruksareal<br>**267,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**267,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Tre** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved** | |
| Ventilasjon<br>**Periodisk avtrekk** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**178,49** |

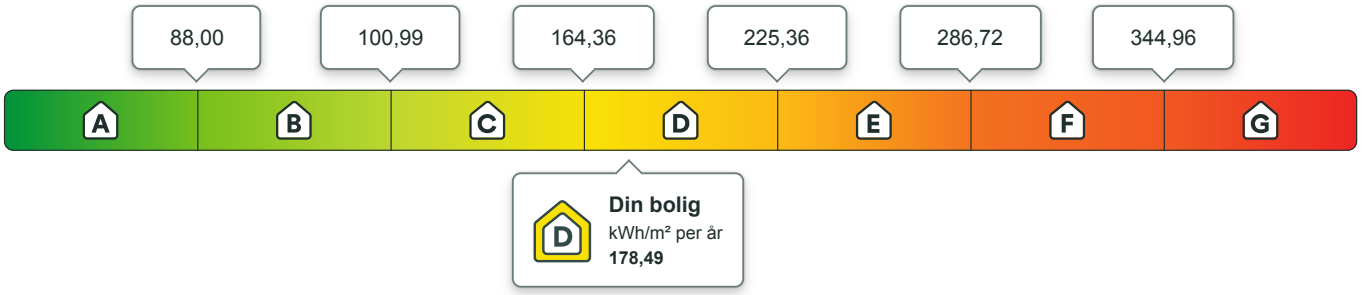
# Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **62 319,55** | **233,41** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om 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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

# Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Nei** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Nei** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Høgåsveien 34, 8616 MO I RANA

## Tiltak

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 12: Installere solvarmeanlegg

Dersom den vannbårne varmen i boligen er i form av gulvvarme eller annet lavtemperaturanlegg, kan det vurderes å installere et solvarmeanlegg dersom forholdene ligger godt til rette for dette. En solfanger er som oftest en del av takkonstruksjonen og kan derfor være en interessant løsning ved nybygging eller rehabilitering av tak. I tillegg til solfangere installeres en varmesentral med et varmelager som utnytter solenergien i kombinasjon med elektrisitet/gass/olje/bio/varmepumpe. Gratis solenergi utnyttes da i varmeanlegget og til forvarming av tappevann noe som reduserer energiutgiftene.

### Tiltak 13: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 14: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 15: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Montering tetningslister

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

### Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 23: 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 24: 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 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 26: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 27: 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 28: 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.

# OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

**Generelt**
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen , når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særlig tilpasset".

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. §§ 3-4 og 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

**Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.**

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, Radio og Musikkanlegg. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene, og tuneren/dekoder/TV-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. Baderomsinnredning/UTSTYR: Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. Lyskilder. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere, el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpnerel. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller, og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

| | |
|---|---|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | 8 800**Kr** |
| Selveierleilighet/rekkehus: | 12 600**Kr** |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | 18 000**Kr** |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUSS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 700/6 600/7 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.