

# Tilstandsrapport

 1/2-part av tomannsbolig

 Ringveien 14 B, 8613 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 99, bnr. 348

## Markedsverdi

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 204 m<sup>2</sup> BRA-i: 184 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 14.08.2025

Rapportdato: 22.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2426

Referansenummer: CZ4053

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi  
Eiendomstakst**

VET.NO



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Jim Thomas Løkås

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)

[jim@vet.no](mailto:jim@vet.no)

411 11 466

916 43 859



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med generell liten bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

## 1/2-part av tomannsbolig - Byggeår: 1962

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra takpanner fra 2001 iht. tidligere salgsopplysninger. Ukjent type undertak. Takrenner, nedløp, beslag, luftehatt og pipebeslag av metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og betong/mur på gavlvegg. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning og gavlvegg med murpuss. Eier opplyser om at alle yttervegger i 2. etasjen er innvendig etterisolert med 5 cm isolasjon. Saltak takkonstruksjon av tre. Taktro av rupanel. Adkomst til kaldloftet via uisolert loftsluke.

Ifm. renovering av 2. etasje i 2024 opplyser eier at loftskillet ble nedlektet og etterisolert, samt at det ble etablert ny dampsperre i himlingen/loftskillet. Arbeider ble utført av firma. Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i 1- og 2. etasje fra perioden 2010-2023. Eldre vinduer av tre i kjelleretasjen uten isolerglass. Boligen har ytterdør fra 2010 i 1. etasje med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt og malt balkongdør i tre fra 2017 med isolerglassfelt. Boligen har sørvendt altan i 2. etasje på ca. 9 m2 med malt liggende rekkverk av tre, og sørvendt markplattning på ca. 11,5 m2 med malte leegger av tre. Utvendig trapp av tre ved inngangsdør.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, gulvbord og malte fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, gipsplater, teglstein og malt strie. Innvendige tak har gipsplater, trepanel, MDF panel og himlingsplater. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i kjelleretasjen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen er utstyrt med mursteinspipe og vedovn i 2. etasje, en kombinert ved- og oljeovn i 1. etasje, samt en kombinert peis og oljeovn i kjellerstuen. Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 54. Boligen har en malt tretrapp med malt spilerekverk mellom 1. etasje og kjelleretasje, samt en malt tretrapp med spilerekverk og glassrekkverk mellom 1. og 2. etasje. Boligen har malte speildører, malte slette dører og formpressede dører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom  
Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger. Vegger er tekket med malte plater. Himling er tekket med malepapp.

Gulvet er tekket med belegg.  
Soilsluk i gulvet.  
Servantskap med nedfelt servant.  
Utslagsvask.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

### Bad/wc

Eier opplyser om at badet ble oppgradert i 2012. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger. Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Det er plastsluk og smøremembran. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innbygget sisterne og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning i laminert utførelse fra 2021. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrert kjøp/fryseskap, oppvaskskuff, komfyr og platetopp med integrert ventilator. Det er platetopp med integrert ventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Fordelerskap plassert på bad i 1. etasjen. Avløpsrør av plast og soil. Boligen har naturlig ventilasjon. Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2023. Varmtvannstank fra 1996 på 194 liter og 2000 watt. El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler. Overbelastningsvern 50 amp. 1-pol.  
- 2 stk. fordelerkurser med 20 amp.  
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.  
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

### Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i vindfang og bad.  
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Iht. tidligere salgsopplysninger ble dreneringen skiftet i 2007. Arbeider ble utført av firma. Boligen har betonggrunnmur. Forstøtningsmurer av betongstein. Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår. Ved befaring ble det observert fyringsrør innvendig i boligen som ikke er fjernet. Eier opplyser om at dagtank for oljen er fjernet.

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 204 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 184 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 3 900 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 1/2-part av tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår. I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som ikke innredet, benyttes i dag som kjellerstue og bod (søknadspliktig bruksendring).

1- og 2. etasje samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

### 1/2-part av dobbelgarasje

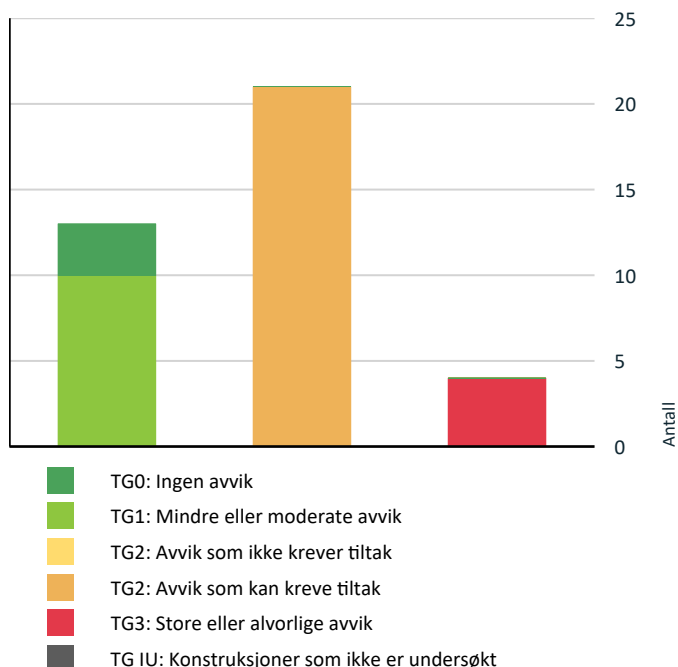
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

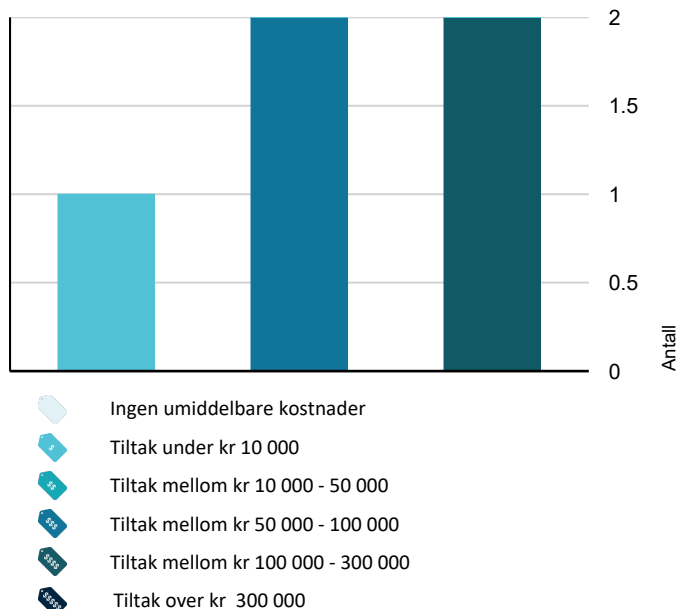
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### 1/2-part av tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

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



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største planavvik ble registrert i 1. etasje. Det er registrert forhøyede fuktverdier i deler av den støpte betongplaten i kjelleretasjen. Målingene indikerer at det ikke er etablert fuktsperre mellom betongplaten og grunnen. Dette medfører økt risiko for kapillært oppsug av fukt fra grunnen, noe som over tid kan påvirke innneklimaet og medføre skader på overflater og materialer. Videre kan det bemerkes at det er rom i kjelleretasjen med tilfarergulv med ukjent konstruksjonsoppbygging. Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt fra grunnen.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.  
Det er stedvise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

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

Det er avvik:  
Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.  
Det er registrert fuktmerker i taktro ved gavlvegg.

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

Det er avvik:  
Vinduer i kjelleretasjen er av eldre dato og er uten isolerglass, og vinduer har noe utvendig værslitasje.

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

Det er avvik:  
Ytterdør har noe overflateslitasje, samt at det er registrert skade på tettepakning.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Rekkverk for altan er værslitt.

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

Det er avvik:  
Enkelte overflater i 1. etasje og kjelleretasje har noe overflateslitasje.

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

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

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

Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen.

Det er benyttet dampsperre på innsiden av vegger under terreng. Å legge dampsperre på innsiden av grunnmur under terreng frarådes fordi det kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen. Grunnmur står i kontakt med fuktig jord, og fukt vil naturlig diffundere innover. En innvendig dampsperre hindrer uttørring mot rommet, noe som kan føre til kondensering og oppfukting av konstruksjonen bak plasten.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.  
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Avviket gjelder for vannledninger av kobber.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.  
Avviket gjelder for avløpsrør av soil.



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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.  
Det mangler ventilasjon på ett soverom og i hele 2. etasjen.



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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## ! Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert steder hvor klemlist for grunnmursplast har løsnet.

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

Det er avvik:

Det er registrert mindre sprekkdannelser i grunnmuren. Det er ikke observert tegn til aktiv bevegelse eller alvorlige konstruksjonsskader. Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

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

Det er avvik:

Fyringsrør innvendig er ikke fjernet.

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

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

## ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)



# Boligens energimerking



## Beskrivelse

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

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

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

## Energimerke



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

### Energikarakteren A–G:

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

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

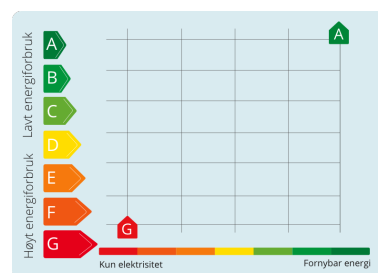
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

### Oppvarmingskarakter:

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

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



# Tilstandsrapport

## 1/2-PART AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1962

**Kommentar**  
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

**Anvendelse**  
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

**Standard**  
Boligen holder normal god standard.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|                                  |                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Modernisering/o<br>ppgraderinger | Oppgraderinger av nyere dato:<br>2024: Ny varmepumpe<br>2010-2023: Byttet vinduer og dører i 1- og 2. etasje<br>2021: Renovert 2. etasje<br>2012: Oppgradert bad i 1. etasje<br>2007: Ny drenering |
|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med Decra takpanner fra 2001 iht. tidligere salgsopplysninger. Ukjent type undertak.



Taktekke fra 2001.

### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, beslag, luftehatt og pipebeslag av metall.

### Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og betong/mur på gavlvegg. Yttervegger er utvendig tekket med stående bordkledning og gavlvegg med murpuss. Eier opplyser om at alle yttervegger i 2. etasjen er innvendig etterisolert med 5 cm isolasjon.

## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er stedwise sprekkdannelser i forblending/utvendig puss.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ved fremtidig bytte av ytterkledningen, sørg for tilfredsstillende lufting.  
Overvåk tilstanden på sprekker for å se at de ikke utvikler seg.



Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



Værslitt kledning.



Sprekk i vegg.

## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taktro av rupanel.

Adkomst til kaldloftet via uisolert loftsluke.

Ifm. renovering av 2. etasje i 2024 opplyser eier at loftskillet ble nedlektet og etterisolert, samt at det ble etablert ny dampsperre i himlingen/loftskillet. Arbeider ble utført av firma.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.

Det er registrert fuktmerker i taktro ved gavlvegg.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere isolert loftsluke med tetningslist.

Overvåk tilstanden på fuktmerker for å se at det ikke utvikler seg.

# Tilstandsrapport



Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Dette vil øke risikoen for kondensskader på kaldloftet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.

Loftskillet er nedlektet og etterisolert.



Fuktmerker i taktro.

## TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass i 1- og 2. etasje fra perioden 2010-2023. Eldre vinduer av tre i kjelleretasjen uten isolerglass

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer i kjelleretasjen er av eldre dato og er uten isolerglass, og vinduer har noe utvendig værslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved fremtidig oppussing/renovering av kjelleretasjen kan utskifting av vinduer vurderes.



Vindu uten isolerglass.

## TG 2 Dører

Boligen har ytterdør fra 2010 i 1. etasje med isolerende kjerne og overflate av malt MDF med 2-lags isolerglassfelt og malt balkongdør i tre fra 2017 med isolerglassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Ytterdør har noe overflateslitasje, samt at det er registrert skade på tettepakning.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Utskifting av tettepakning bør vurderes.



Det er skade på tettepakning.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har sørvendt altan i 2. etasje på ca. 9 m<sup>2</sup> med malt liggende rekkverk av tre, og sørvendt markplatting på ca. 11,5 m<sup>2</sup> med malte leegger av tre.

### Vurdering av avvik:

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

Rekkverk for altan er værslitt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflatebehandling/utskifting av rekkverk bør påregnes.



Markplatting med leegger.



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



Værslitt.

## TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre ved inngangsdør.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

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

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Det er ikke montert rekkverk.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, gulvbord og malte fliser. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, gipsplater, teglstein og malt strie. Innvendige tak har gipsplater, trepanel, MDF panel og himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater i 1. etasje og kjelleretasje har noe overflateslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.



Overflateslitasje.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i kjelleretasjen.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største planavvik ble registrert i 1. etasjen.

Det er registrert forhøyede fuktverdier i deler av den støpte betongplaten i kjelleretasjen. Målingene indikerer at det ikke er etablert fuktsperre mellom betongplaten og grunnen. Dette medfører økt risiko for kapillært oppsug av fukt fra grunnen, noe som over tid kan påvirke innneklimaet og medføre skader på overflater og materialer. Videre kan det bemerkes at det er rom i kjelleretasjen med tilfarergulv med ukjent konstruksjonsoppbygging. Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv er å anse som en risikokonstruksjon med hensyn til fukt fra grunnen.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.

Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:

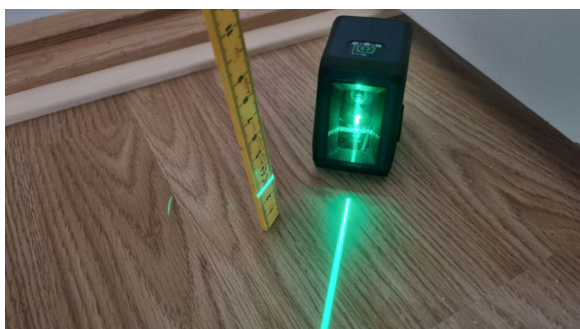
- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.

- Bytting av overflater.

- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Vurdere etablering av egnet fuktsperre mellom grunnen og betongsåle bør påregnes hvis det skal være innredede rom i kjelleretasjen.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



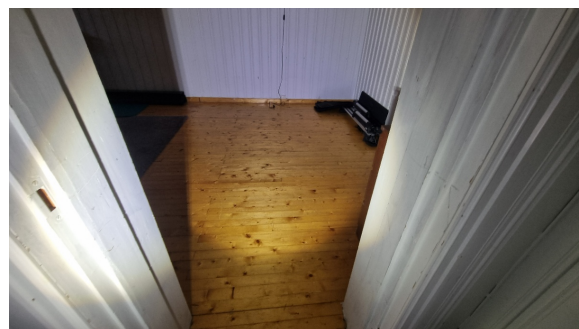
Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.



Tilfarergulv med ukjent konstruksjonsoppbygging.

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

## Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med mursteinspipe og vedovn i 2. etasje, en kombinert ved- og oljeovn i 1. etasje, samt en kombinert peis og oljeovn i kjellerstuen. Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

# Tilstandsrapport



Kombinert ved- og oljeovn i 1. etasje.



Kombinert peis og oljeovn i kjellerstuen.



Vedovn i 2. etasjen

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i kjellerstue. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 54.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen.

Det er benyttet dampspærre på innsiden av vegger under terreng. Å legge dampspærre på innsiden av grunnmur under terreng frarådes fordi det kan føre til opphopning av fukt i konstruksjonen. Grunnmur står i kontakt med fuktig jord, og fukt vil naturlig diffundere innover. En innvendig dampspærre hindrer uttørring mot rommet, noe som kan føre til kondensering og oppfukting av konstruksjonen bak platen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Ved fremtidig oppussing/renovering av rom under terreng, må det benyttes egnet konstruksjonsoppbygging.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Det ble registrert forhøyde fuktverdier



Det er benyttet dampspærre på innsiden av vegger under terreng.

## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med malt spilerekkverk mellom 1. etasje og kjelleretasje, samt en malt tretrapp med spilerekkverk og glassrekkverk mellom 1. og 2. etasje.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Kontroll av høyde på glassrekkverk.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Innvendige dører

Boligen har malte speildører, malte slette dører og formpressede dører.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Dørblad og karm har skader, samt at dør subber i terskel.

## VÅTROM



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

Baderommet er av eldre dato, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med malte plater.

Himling er tekket med malepapp.

Gulvet er tekket med belegg.

Soiisluk i gulvet.

Servantskap med nedfelt servant.

Utslagsvask.

Opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Soiisluk.



Sprekker i belegg.



Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyde fuktverdier ble registrert.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes renovering av vaskerommet.

# Tilstandsrapport



Det ble målt forhøyd fuktverdi i gulv.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### Generell

Eier opplyser om at badet ble oppgradert i 2012.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har MDF panel.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

• Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

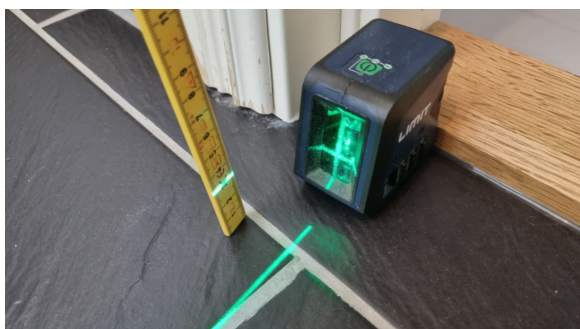
I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



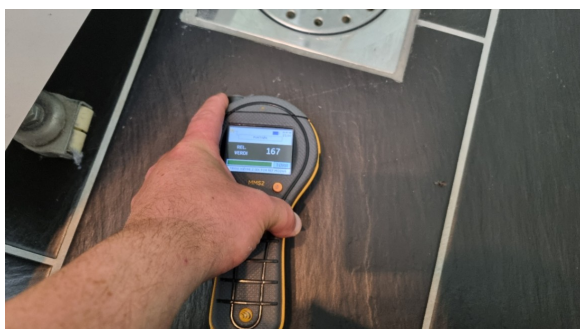
# Tilstandsrapport



Kontroll av fall.



Det ble registrert motfall fra sluk.



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføring i vegg under servant.



Plastsluk av nyere dato.



Det er ikke tettet tilfredsstillende rundt rørgjennomføring i vegg.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett med innbygget sistene og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

I TEK10 § 13-15 (1) ble det innført krav om at installasjoner med fare for vannlekkasje skal ha tilstrekkelig lekkasjesikring. Dette gjelder spesielt for innebygde sisterner, som skal ha en løsning som leder eventuelt lekkasjevann ut i rommet der lekkasjen kan oppdages. Det må etableres tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.



Manglende drensåpning under den innebygde sisternen.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,2.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning i laminert utførelse fra 2021. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrert kjøl/fryseskap, oppvaskskuff, komfyr og platetopp med integrert ventilator.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning

### 2. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Det er platetopp med integrert ventilator med kullfilter.



Platetopp med integrert ventilator med kullfilter.



Løsningen fungerer etter hensikten, og det er ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TG1 settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Fordelerskap plassert på bad i 1. etasjen.

##### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder for vannledninger av kobber.

##### Konsekvens/tiltak

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



# Tilstandsrapport



Kontroll av fordelerskap.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

### Vurdering av avvik:

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

Avviket gjelder for avløpsrør av soil.

### Konsekvens/tiltak

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



Avløpsrør av plast og soil.



Det er montert vakumsventil på lufteørret.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon på ett soverom og i hele 2. etasjen.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2023.



# Tilstandsrapport



Varmepumpe fra 2023

## Varmtvannstank

Varmtvannstank fra 1996 på 194 liter og 2000 watt.

### Vurdering av avvik:

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

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

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

### Konsekvens/tiltak

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



Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 1-pol.

- 2 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i vindfang og bad.

# Tilstandsrapport

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

Nei

## Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei Verdi EiendomsTakst AS har bestilt siste tilsynsrapport fra Linea AS, men har p.t. ikke mottatt noen svar på henvendelsen.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

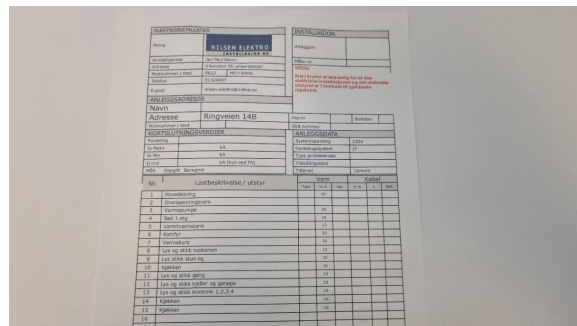
Ja

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

Nei



El-skap.



Kursfortegnelse.

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

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

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Iht. tidligere salgsopplysninger ble dreneringen skiftet i 2007. Arbeider ble utført av firma.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert steder hvor klemlist for grunnmursplast har løsnet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Klemlist må festes tilfredsstillende.



Klemlist har løsnet.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betonggrunnmur.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert mindre sprekkdannelser i grunnmuren. Det er ikke observert tegn til aktiv bevegelse eller alvorlige konstruksjonsskader. Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden på sprekker for å se at det ikke utvikler seg.

## TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

## TG 2 Oljetank

Ved befaring ble det observert fyringsrør innvendig i boligen som ikke er fjernet. Eier opplyser om at dagtank for oljen er fjernet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fyringsrør innvendig er ikke fjernet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av fyringsrør bør påregnes.



# Bygninger på eiendommen

## 1/2-part av dobbelgarasje



### Anvendelse

Biloppstillingsplass for en bil.

### Byggeår

1977

### Kommentar

Byggeåret er basert på byggetegninger.

### Standard

Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

### Beskrivelse

Støpt plate av betong, grunnmurer av lettklinkerblokker (leca).

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående- og liggende bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblekkplater.

Renner og nedløp av metall.

Labankdør av tre.

Malt vindu av tre.

Leddport av tre med portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

184 m<sup>2</sup>/184 m<sup>2</sup>

1/2-part av tomannsbolig: Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, 4 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken, Trapperom, 3 Bod, Kjellerstue

Andre bygg: 1/2-part av dobbelgarasje

Bruksareal andre bygg: 20 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 4 500 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**3 900 000**

## Konklusjon markedsverdi

**3 900 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

### FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

#### Merknad:

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

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

### Sammenlignbare salg

| EIENDOM                                                        | SALGSDATO  | PRISANT   | PRIS             | FELLESgj. | TOTALPRIS | M² PRIS       |
|----------------------------------------------------------------|------------|-----------|------------------|-----------|-----------|---------------|
| 1 Coldevins gate 7 ,8610 MO I RANA<br>94 m² 1954 3 sov         | 21-12-2021 | 3 500 000 | <b>3 500 000</b> |           | 3 500 000 | <b>37 234</b> |
| 2 Overlege Wings vei 2A ,8613 MO I RANA<br>114 m² 1962 3 sov   | 04-10-2023 | 3 250 000 | <b>3 250 000</b> | 425 557   | 3 675 557 | <b>32 242</b> |
| 3 Skipper Nilsens gate 62 ,8613 MO I RANA<br>115 m² 1954 3 sov | 03-07-2025 | 3 350 000 | <b>3 200 000</b> | 459 248   | 3 659 248 | <b>30 494</b> |
| 4 Svenskveien 151 ,8610 MO I RANA<br>125 m² 1960 3 sov         | 27-07-2025 | 3 500 000 | <b>3 400 000</b> |           | 3 400 000 | <b>25 954</b> |
| 5 Myraveien 8 ,8622 MO I RANA<br>118 m² 1951 4 sov             | 19-06-2025 | 3 850 000 | <b>3 900 000</b> |           | 3 900 000 | <b>23 926</b> |
| 6 Storgata 4B ,8610 MO I RANA<br>159 m² 1960 3 sov             | 26-09-2024 | 3 790 000 | <b>3 680 000</b> |           | 3 680 000 | <b>23 145</b> |

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

|                                                                                                                                                                                                    |            |               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:                                                                                                                                                     | Kr.        | 12 000        |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:                                                                                                             | Kr.        | 27 000        |
| Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:                                                                                                                                  | Kr.        | 6 993         |
| Kommunale avgifter:                                                                                                                                                                                | Kr.        | 17 601        |
| Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag: | Kr.        | 750           |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                                                                                                             | <b>Kr.</b> | <b>64 500</b> |

### Teknisk verdi bygninger

#### 1/2-part av tomannsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 5 400 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 1 880 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - 1/2-part av tomannsbolig</b>                                                        | <b>Kr.</b> | <b>3 500 000</b> |

#### 1/2-part av dobbelgarasje

|                                                                                                            |            |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 280 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 80 000       |
| <b>Sum teknisk verdi - 1/2-part av dobbelgarasje</b>                                                       | <b>Kr.</b> | <b>200 000</b> |

#### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 3 700 000**

### Tomteverdi

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

|                            |            |                |
|----------------------------|------------|----------------|
| Normal tomteverdi          | Kr.        | 800 000        |
| <b>Beregnet tomteverdi</b> | <b>Kr.</b> | <b>800 000</b> |

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 500 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

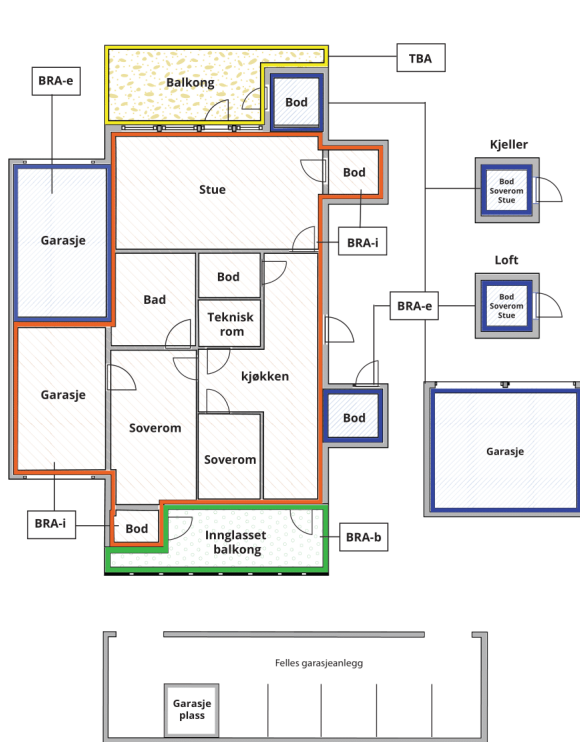
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



## 1/2-part av tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 62                            |                             |                            | 62  | 12                              |
| 2. etasje      | 60                            |                             |                            | 60  | 9                               |
| Kjelleretasje  | 62                            |                             |                            | 62  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>184</b>                    |                             |                            |     | <b>21</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>184</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje        | Internt bruksareal (BRA-i)                                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje     | Vindfang, Hall m/trapp, Vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Bad/wc |                             |                            |
| 2. etasje     | Stue, Kjøkken                                                                        |                             |                            |
| Kjelleretasje | Trapperom, Bod 1, Bod 2, Bod 3, Kjellerstue                                          |                             |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.  
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som ikke innredet, benyttes i dag som kjellerstue og bod (søknadspliktig bruksendring).

1- og 2. etasje samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* 2. Etasjen ble renoveret i 2021.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Vinduer i kjelleretasjen tilfredsstiller ikke krav til rømningsvei eller dagslysflate.

## 1/2-part av dobbelgarasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Etasje         |                               | 20                          |                            | 20  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>20</b>                   |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>20</b>                     |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal<br>(BRA-i) | Eksternt bruksareal<br>(BRA-e) | Innglasset balkong<br>(BRA-b) |
|--------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|
| Etasje |                               | Garasje                        |                               |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.  
Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|                           | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---------------------------|------------|------------|
| 1/2-part av tomannsbolig  | 154        | 30         |
| 1/2-part av dobbelgarasje | 0          | 20         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede             | Rolle         |
|-----------|-----------------------|---------------|
| 14.8.2025 | Jim Thomas Løkås      | Takstingeniør |
|           | Jim Kristian Johansen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1833 RANA | 99   | 348  |      | 0    | 430.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Ringveien 14 B

### Hjemmelshaver

Johansen Jim Kristian

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til på Selfors, i et veletablert boligområde like ved Helgelandssykehuset Mo i Rana. Eiendommen ligger også med kort avstand til dagligvareforretning, skole, barnehage, busstopp mv. Kort avstand også til lysløype og øvrige turområder på Selforsfjellet via Varmosletta.

Avstanden til sentrum av Mo i Rana er ca. 3 kilometer.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger.

### Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen. Asfaltert innkjørsel.

### Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.

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

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

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

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en tomannsbolig, bygd over 2 plan pluss kjeller. Til boligen hører det med 1/2-part av dobbelgarasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende bebyggelse.

### Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med Decra takpanner.

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst | År   | Kommentar                              |
|-------------|------|----------------------------------------|
| 4 144 512   | 2025 | I følge opplysninger fra Rana kommune. |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År   | Type                           |
|----------|------|--------------------------------|
| 0        | 2019 | Skifteoppgjør ved samlivsbrudd |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse     | Dato       | Kommentar                                                     | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------|------------|---------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring   | 11.08.2025 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.      | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Energiattest    | 22.08.2025 | Energiattest utført av Verdi Eiendomstakt AS v/ undertegnede. | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Ambita/Infoland | 22.07.2025 | Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.           | Gjennomgått | 56    | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 22.08.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CZ4053>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon