

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Ertsveien 16, 8616 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 133, bnr. 36

Markedsverdi

2 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 103 m²



Befaringsdato: 04.11.2024

Rapportdato: 08.11.2024

Oppdragsnr.: 12315-2143

Referansenummer: QE2029

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



Verdi
Eiendomstakst

VET.NO



ENERGIMERKE



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

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.

! TG 1

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.

! TG 2

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.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår rom normalt vedlikeholdt. Det bemerkes at det er gjennomgående en del gjenstående arbeider.

Det er registrert en del ufagmessig utførelse på de tekniske installasjonene som elektriske systemer og rørlegging og dette bør sjekkes av fagpersoner.

For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 2024.

Taket på tilbygget er tekket med profilerte takplater av metall fra ukjent årstall.

Renner og nedløp av metall.

Stige av metall til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del og yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre i tilbygde deler. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Stedvis noe utskifting av kledningen er utført i 2022-2024.

Saltak takkonstruksjon av tre. Takopplett ved inngangspartiet.

Undertak av brettex i tilbygget del fra ukjent årstall, undertak av duk fra 2024 i hoveddel.

Takkonstruksjonen er innvendig igjenkledd, begrenset inspeksjonsmuligheter i knekott grunnet lagring.

Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009/2010 i tilbygget del mot øst, malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022 i stue og kjøkken, for øvrig koblede vinduer av tre med 2-lags glass av eldre dato.

Loftetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022.

Kjelleretasje: Vinduer av tre med 1-lags glass fra byggeår. Ett vindu med 2-lags isolerglass.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1982.

Balkongdør loftetasje: malt koblet dør med glassfelt fra byggeår.

Balkong over tilbygget del mot øst. Adkomst via dør fra det ene soverommet i loftetasjen.

Balkongen er ikke tilfredsstillende utstyrt med rekkverk. På generelt grunnlag er

balkonger/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

Utvendig trapp er av tre (lagt opp på betongtrapp).

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med parkett og laminat og fliser.

Vegger er tekket med malte plater, tapet, malte panelplater og malt koreapanel.

Himlinger er tekket med malte plater, mdf himlingspanel, malt koreapanel og malerpapp. Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Tilbygget har stubbloftskonstruksjon.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Fastmontert vedovn i kjelleretasjen.

Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene, hvor forhøyede fuktverdier og en del saltutslag ble registrert.

Kjellertrapp: Trappen er av betong og har teppebelegg i inntrinn/opptrinn.

Loftstrapp: Trappen er av treverk og har belegg i inntrinn og rekkverk av treverk.

Innvendige dører er av heltre speildører, malte speildører og finérdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc/vaskerom

Baderommet er fra ca. 2010 iflg. tidligere salgsopplysninger.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himlingen er tekket med himlingsplater.

Gulv er tekket med vinylbelegg.

Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Baderommet har mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under døren.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har åpne rørføringer, ved en eventuell lekkasje vil vann være synlig på gulv.

I tråd med forskriften til avhendingsloven § 2-2.

Våtrom, har takstmannen likevel fuktmålt med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) på overflater på baderommet, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Bad/wc

Våtrommet er fra eldre årstall, ingen dokumentasjon foreligger.

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himlingen er tekket med malt panel.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Badekar med veggmontert blandebatteri.

Hjemmelaget innredning av våtromsplater.

Baderommet har ingen ventilasjon.

Det elektriske på baderommet var frakoblet ved befaringsdato.

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

KJØKKEN

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap.

Det er integrert kjøøl/fryseskap, komfyr, platetopp og micro.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

Toalettrom med gulv av betong, vegger av trepanel og betong og himling av koreapanel.

Toalettrommet har gulvstående toalett.

Ingen ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).

Innvendig hovedstoppekran montert i

bod/teknisk rom i kjelleretasjen.

Avløpsrør av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og

kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu

General fra 2013, montert i stuen.

Varmtvannsbereder plassert i bod/teknisk rom i kjelleretasjen.

Merke: Oso.

Liter: 194.

Watt: 2000.

Produsert: 2020.

El-skap plassert i trapperom i loftsetasjen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet i 1. etasjen.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering av ukjent type og årstall.
Manglende utvendig fuksikring av grunnmuren.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Opprinnelige del:
Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger er innvendig isolert med innpussede tresonittplater.

Tilbygget del mot vest:
Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

Tilbygget del mot øst:
H-bjelker fundamentert på støpte søyler.
Forstøtningsmurer er av betong.
Boligen er oppført i relativt flatt terreng, skrånende tomt mot sør.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	109 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	109 m ²
Totalpris	2 950 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Endringer som er utført er som følger:

1. etasje:

- Utbygg med inngangsparti er bygget noe større enn det som er godkjent på tegninger (søknadspliktig endring)

- Det eksisterer ikke tegninger for tilbygg mot øst. (søknadspliktig endring)

Loftsetasje:

Loftsetasjen er på godkjente tegninger inntegnet med to soverom og en trappegang. Rominndelingen er endret noe og loftsetasjen inneholder i dag to soverom, trappegang og bad/wc. (ikke søknadspliktig endring).

Kjelleretasje:

Kjelleretasjen er på godkjente tegninger inntegnet med gang, arbeidsrom, matbod, potetkjeller, vaskerom og bad, samt et rom som er benevnt som ikke utgravd.

Kjelleretasjen består i dag av trappegang, toalettrom og boder/uinnredet kjellerrom.

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som en bod/uinnredet kjellerrom (søknadspliktig endring).

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt bad, benyttes i dag som bod og toalettrom. (søknadspliktig endring)

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som bod/teknisk rom. (søknadspliktig endring).

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som arbeidsrom, poteter og mat er i dag delt opp i to rom som benyttes som uinnredet kjellerrom. (ikke søknadspliktig endring).

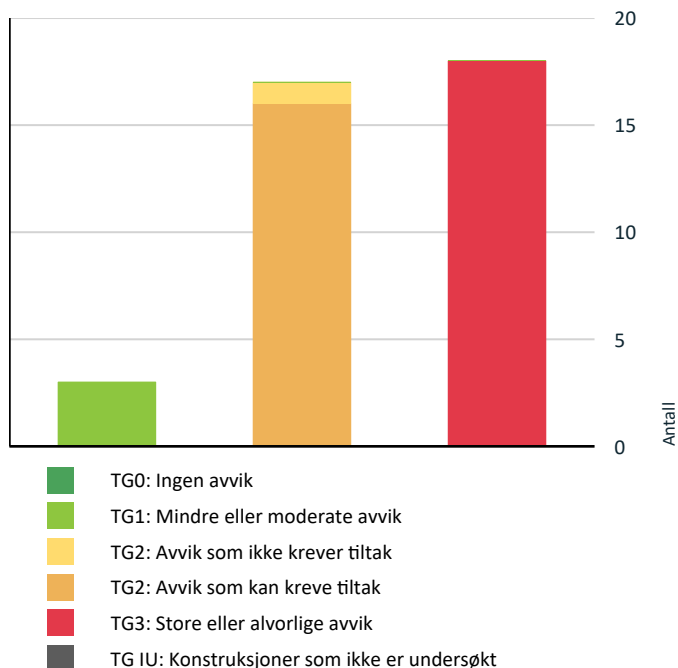
Det bemerkes at ingenting av arealet i kjelleretasjen er måleverdig (takhøyde under 1,9 meter).

Utvendig:

Det er utført noen fasadeendringer i form av nye/endringer av vindu. (søknadspliktig endring)

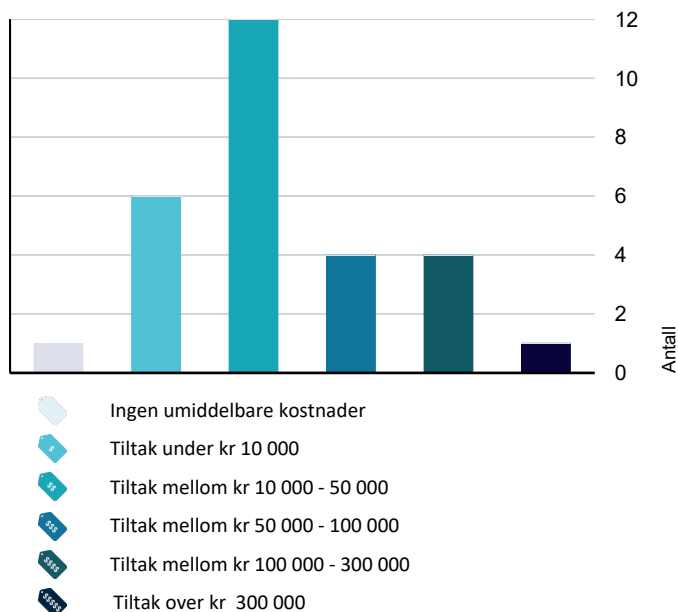
Sammendrag av boligens tilstand

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 fratrukk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel). Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Stedvis manglende endelokk.

Det er ikke etablert nedløp på inngangspartiet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Søyler/bærende konstruksjoner på takoverbygg ved inngangspartiet er ikke tilfredsstillende.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Merk alder og isolasjonsevne på eldre vinduer.

Det er registrert vindu med løse pakninger og vinduer som er uvendig værslitt.

Det ene vinduet i kjelleretasjen er delvis plassert under terrenget og det renner inn vann gjennom vinduet/vindussmyget.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)


Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt. Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.


Balkongdør: Utettheter mellom dørblad og karm. Døren mangler en hengsel og har kun ett lags glass (mangler ett glass). Begrenset isolasjonsevne.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

Balkongen mangler terrassedekke, dette kan føre til skader i taktekke.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe slitasje.

Nyere/oppussede overflater har gjennomgående gjenstående arbeider.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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


Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lite/ingen isolasjon i etasjeskille.

Etasjeskille/himlingen i kjelleretasjen er delvis kledd med asbestholdige plater.


Etasjeskille er noe svakt/gynging ved gange.

Stubbloftsplater under tilbygg er ikke tilfredsstillende tett.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Repos i 1. etasje mangler delvis gulvtekkning.


 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Generell [Gå til side](#)

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

Det elektriske på baderommet var frakoblet ved befaring.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

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

Det er avvik:

Avstand mellom platetopp og kjøkkenventilator er for liten i forhold til dagens krav (minimum 45 cm).

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Spesialrom > Kjelleretasje (ikke måleverdig) > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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


Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

El-skap plassert i trapperom i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på badet i 1. etasjen.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengeforhold [Gå til side](#)

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er registrert at det renner inn vann i vindu som er delvis under terrenget.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekke på tilbygget var ved befaring dekket av snø, alder er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Liten del av tømmerkassen er kun visuelt synlig i bod med utvendig adkomst. usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen.

Bordkledningen er ikke renkappet i nedkant flere steder.

Stedvis manglende overflatebehandling.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen er værslitt.



Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Enkelte dører mangler omramming og tilfredsstillende dørvrider/låsebrankett.



Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befaring. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om membranen og klemringen er tilfredsstillende utført.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er ufagmessig montert og det er noe gjenstående arbeider.

Det er liten avstand mellom benkeplate og overskap. Skjøter på benkeplaten er ikke fagmessig utført.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

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

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS har hjulpet 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.

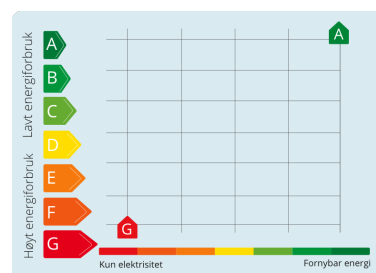
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

ENEBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Bygget ble godkjent 25.11.1959 og registrert tatt i bruk 15.06.1961. (Kilde: Eiendomsverdi AS).

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Det er en del gjenstående arbeider på eiendommen. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Boligen er tilbygd mot øst, ukjent årstall. Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest for tilbygg.
Modernisering	Oppgraderinger utført siden forrige salg (2022): Nytt taktekke. Overflateoppussing av flere rom. Ny kjøkkeninnredning. Noe nytt elektrisk. Noe nytt røropplegg. Noen nye vinduer. Noe ny bordkledning.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 2024.
Taket på tilbygget er tekket med profilerte takplater av metall fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekke på tilbygget var ved befaring dekket av snø, alder er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking på tilbygget når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport



Tak på tilbygg var ved befarings dekket av snø.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Stedvis manglende endelokk.
Det er ikke etablert nedløp på inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstillere dagens krav.
Det må monteres tilfredsstillende endelokk og nedløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende endelokk og nedløp.



Det er ikke montert snøfangere.



Det er ikke etablert nedløp. Ved mye nedbør vil vann renne over takrennen.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del og yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre i tilbygde deler. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning. Stedvis noe utskifting av kledningen er utført i 2022-2024.

Vurdering av avvik:

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

Liten del av tømmerkassen er kun visuelt synlig i bod med utvendig adkomst. usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen. Bordkledningen er ikke renkappet i nedkant flere steder. Stedvis manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musesperre må etableres.

Ferdigstillelse av bordkledning og overflatebehandling må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stedvis manglende lufting.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre. Takopplett ved inngangspartiet. Undertak av brettex i tilbygget del fra ukjent årstall, undertak av duk fra 2024 i hoveddel. Takkonstruksjonen er innvendig igjenkledd, begrenset inspeksjonsmuligheter i knekott grunnet lagring.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Bærende/sentrale deler av takkonstruksjonen er fjernet.

Søyler/bærende konstruksjoner på takoverbygg ved inngangspartiet er ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser.

Det må etableres tilfredsstillende bæring av takopplett ved inngangspartiet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Provisorisk søyle på takopplett.

TG 3 Vinduer

Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009/2010 i tilbygget del mot øst, malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022 i stue og kjøkken, for øvrig koblede vinduer av tre med 2-lags glass av eldre dato.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2022.

Kjelleretasje: Vinduer av tre med 1-lags glass fra byggeår. Ett vindu med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Utvendig listing av vinduer er ikke fagmessig utført.

Merk alder og isolasjonsevne på eldre vinduer.

Det er registrert vindu med løse pakninger og vinduer som er uvendig værslitt.

Det ene vinduet i kjelleretasjen er delvis plassert under terrenget og det renner inn vann gjennom vinduet/vindusmyget.

Konsekvens/tiltak

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Utskifting av eldre vinduer bør påregnes.

Det må etableres lysgrav rundt vinduer som er for lavt i forhold til terrenget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vindu er delvis under planert terreng.



Løs pakning på vindu.



Værslitte vinduer.



Råteskade i vindu.

TG 3 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert teakdør med 2-lags isolerglassfelt fra 1982.
Balkongdør loftsetasje: malt koblet dør med glassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt. Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Balkongdør: Utettheter mellom dørblad og karm. Døren mangler en hengsel og har kun ett lags glass (mangler ett glass). Begrenset isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av dører må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er utettheter mellom dørblad og karm.



Dørrider er defekt.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong over tilbygget del mot øst. Adkomst via dør fra det ene soverommet i loftsetasjen.

Balkongen er ikke tilfredsstillende utstyrt med rekkverk. På generelt grunnlag er balkonger/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en

Tilstandsrapport

risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Balkongen mangler terrassedekke, dette kan føre til skader i taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Det må etableres terrassedekke på balkongen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert rekkverk, Terrassen var dekket av snø ved befarig.

TG 2 Utvendige trapper

Utvendig trapp er av tre (lagt opp på betongtrapp).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

INNENDIG

TG 3 Overflater

Gulv er tekket med parkett og laminat og fliser.

Vegger er tekket med malte plater, tapet, malte panelplater og malt koreapanel.

Himlinger er tekket med malte plater, mdf himlingspanel, malt koreapanel og malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe slitasje.

Nyere/oppussede overflater har gjennomgående gjenstående arbeider.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater må ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Manglende himlingsplater og avslutninger.



Manglende omramming/sparkling i døråpninger.



Manglende fuger i fliser.



Manglende overgang.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen. Tilbygget har stubbloftskonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lite/ingen isolasjon i etasjeskille.

Etasjeskille/himlingen i kjelleretasjen er delvis kledd med asbestholdige plater.

Etasjeskille er noe svakt/gynging ved gange.

Stubbloftsplater under tilbygg er ikke tilfredsstillende tettet.

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.

Etasjeskille bør forsterkes og rettes opp.

Etasjeskille må isoleres.

Arbeidstilsynet fraråder privatpersoner å gjøre innvendig sanering av asbest. Se nærmere informasjon på www.arbeidstilsynet.no

Det må gjøres tettetiltak på stubbloft i tilbygget del.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er registrert asbestholdige plater i etasjeskillet (himling i kjelleretasjen). Etasjeskillet har ingen isolasjon.



Kontroll av planavvik.



Stubbloftsplater er ikke tilfredsstillende festet/tettet.

TG 2 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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Fastmontert vedovn i kjelleretasjen.

Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rana kommune
Postboks 1 Postveien 171, 8601 Mo i Rana
Telefon: 75 50 50 00
E-post: postboks@ranakommune.no

Side: 26 av 26

MEGLEROPPLYSNINGER

7.1.1a Opplysning om kjøperens navn

Navn	Adresse	Postnummer	Postkrets	Postboksnummer

7.1.1b Opplysning om salg

Salgspris	Salgsdato	Salgssted	Salgsform	Salgsbetingelser

7.1.1c Opplysning om kjøperens navn

Navn	Adresse	Postnummer	Postkrets	Postboksnummer

7.1.1d Opplysning om salg

Salgspris	Salgsdato	Salgssted	Salgsform	Salgsbetingelser

Tilleggsnotering av domstol / Fugtmåling
Slett på under / Fugtmåling

Agar eller andre bilder / Bilder

Oppgjør / Status / Priser
26.11.2024 / Fugtmåling

Ekstra for bilag og bilder

Bilder for bilag og bilder med Fugtmåling påføres ved Rapportens oppgjør eller sendt eller
sendt på annen måte. Informasjonen er ikke garantert.

For Annet innhold som bilder eller dokumenter (PDF)

Priser for 1000 kr. eller mer.

Ikke med Fugtmåling for 750 kr. inkludert

Skattebetalt. Pris og oppgjør 2024 er det ikke bindende for bilag og bilder med
Fugtmåling, som gir bilder til den aktuelle domstol.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene, hvor forhøyede fuktverdier og en del saltutslag ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerluft"
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømming.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Sørg for tilfredsstillende lufting av kjelleretasjen. Alle ventiler må holdes åpne.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.



Det er registrert en del saltutslag.



Det er fuktgjennomtrenging gjennom vindu.

TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Kjellertrapp: Trappen er av betong og har teppebelegg i inntrinn/opptrinn.
Loftstrapp: Trappen er av treverk og har belegg i inntrinn og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

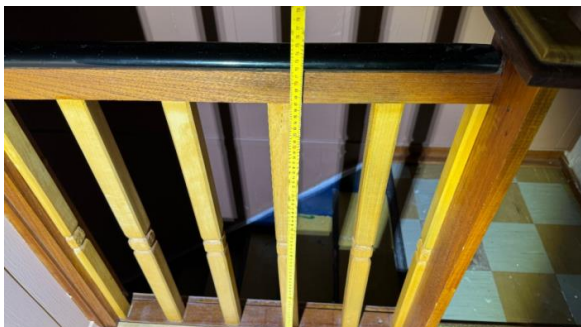
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Repos i 1. etasje mangler delvis gulvtekking.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

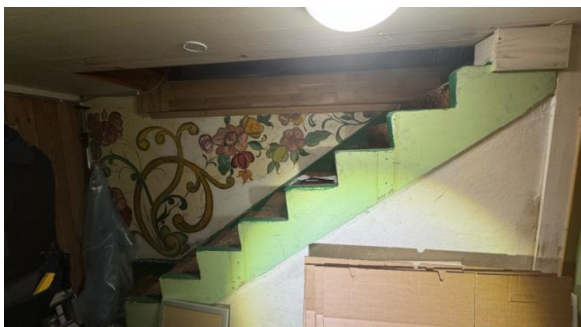
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av rekkverkshøyde.



Repos i 1. etasje mangler delvis gulvtekking.



Kjellertrappen mangler rekkverk.

Innvendige dører

Innvendige dører er av heltre speildører, malte speildører og finérdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Enkelte dører mangler omramming og tilfredsstillende dørvrider/låsebrankett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

Tilstandsrapport

LOFTSETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Våtrommet er fra eldre årstall, ingen dokumentasjon foreligger.

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himlingen er tekket med malt panel.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Badekar med veggmontert blandebatteri.

Hjemmelaget innredning av våtromsplater.

Baderommet har ingen ventilasjon.

Det elektriske på baderommet var frakoblet ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

Det elektriske på baderommet var frakoblet ved befaring.

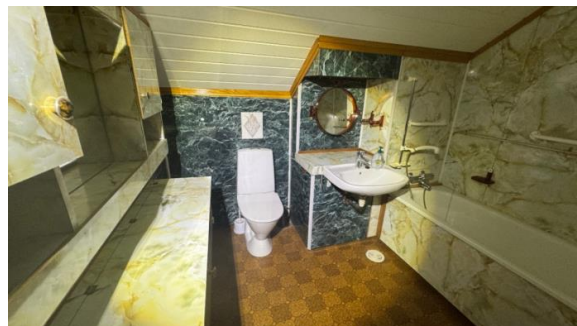
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.



Våtrommet er av eldre dato.

LOFTSETASJE > BAD/WC

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:

Ved renovering av våtrommet må det foretas nærmere undersøkelser av lukkede konstruksjoner. (kostnadsestimat for renovering av badet ligger under punktet "generell")

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra ca. 2010 iflg. tidligere salgsopplysninger.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TE 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetiden på baderomsplater kan forkortes hvis ikke leggeanvisning er fulgt. Overvåk tilstanden.



Det bemerkes at baderomsplater ikke er lagt i henhold til leggeanvisning da bunnlist mangler.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TE 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med vinylbelegg.
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).



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

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Sluk må rengjøres og undersøkes nærmere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TE1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TE2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har åpne rørføringer, ved en eventuell lekkasje vil vann være synlig på gulv.

I tråd med forskriften til avhendingsloven § 2-2. Våtrom, har taksmannen likevel fuktmålt med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) på overflater på baderommet, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden. Ved renovering av baderommet må det foretas nærmere undersøkelser av lukkede konstruksjoner.

Tilstandsrapport



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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Nedfelt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplate og overskap. Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr, platetopp og micro.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er ufagmessig montert og det er noe gjenstående arbeider. Det er liten avstand mellom benkeplate og overskap. Skjøter på benkeplaten er ikke fagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenet må ferdigstilles. Det må benyttes skjøtebeslag eller tilfredsstillende sammenføyning av benkeplater.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kjøkkenvasken er ikke limt/festet til benkeplaten.



Skjøter på benkeplaten er ikke fagmessig utført.



Ufagmessig avslutning av kjøkkenplater.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avstand mellom platetopp og kjøkkenventilator er for liten i forhold til dagens krav (minimum 45 cm).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avstand mellom platetopp og kjøkkenventilator må økes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avstand mellom platetopp og kjøkkenventilator er for liten i forhold til dagens krav.

SPESIALROM

KJELLERETASJE (IKKE MÅLEVERDIG) > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom med gulv av betong, vegger av trepanel og betong og himling av koreapanel.
Toalettrommet har gulvstående toalett.
Ingen ventilasjon.

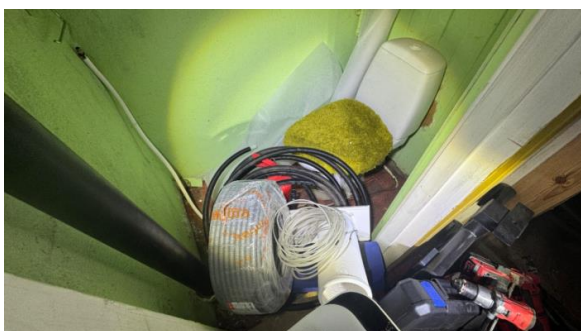
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalett har begrenset inspeksjonsmuligheter grunnet lagring.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i bod/teknisk rom i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

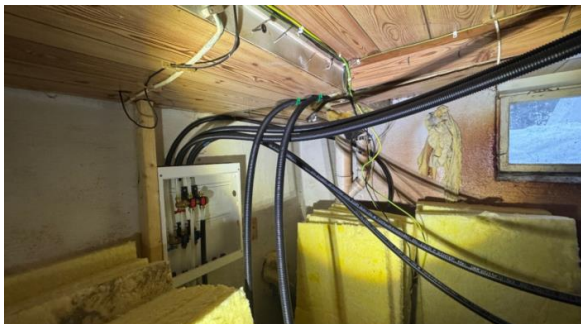
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Utskifting av vannledninger til baderommet i loftsetasjen må påregnes ved renovering av baderommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

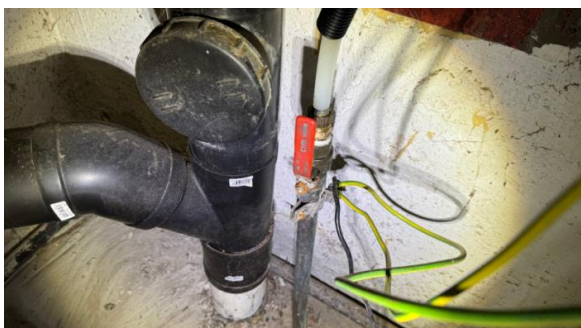
Tilstandsrapport



Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.



Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Kontroll av hovedstoppekran.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes, må løsning på lufting av kloakk etableres.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ⓘ TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Fujitsu General fra 2013, montert i stuen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod/teknisk rom i kjelleretasjen.

Merke: Oso.

Liter: 194.

Watt: 2000.

Produsert: 2020.

TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skap plassert i trapperom i loftsetasjen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet i 1. etasjen.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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?

Nei Det er registrert en del ufagmessig arbeider på el-anlegget.

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

Ja Samsvarserklæring foreligger ikke.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

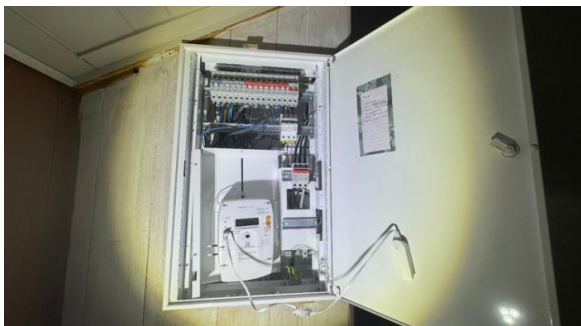
Ja Det må foretas en utvidet kontroll av hele det elektriske anlegget. Utbedringskostnader må påregnes.

Generell kommentar

TG3 settes da det er registrert ufagmessig utførelse av det elektriske anlegget. Deler av anlegget er utført uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kabler/koblinger er ikke tilfredsstillende festet (TG3).

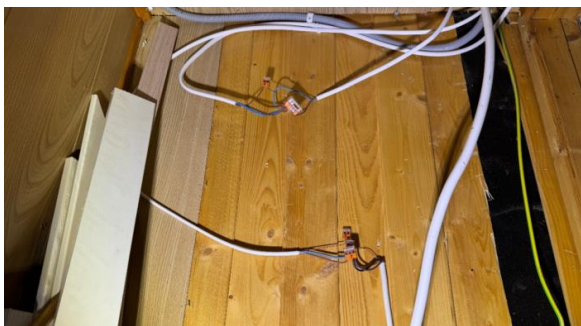
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Kabler er ikke tilfredsstillende festet.



Kabler og koblinger er ufagmessig utført.

Branntekniske forhold

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 forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
**Ja Boligen er ikke utstyrt med røykvarslere i henhold til forskrift.
Det må etableres røykvarslere i minimum hver etasje.**
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke tilfredsstillende røykvarslere i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og årstall.
Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak for redrenering rundt boligen må påregnes.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det er ikke registrert utvendig fuktsikring av grunnmuren.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelige del:

Grunnmurer/kjellerryttervegger av betong. Yttervegger er innvendig isolert med innpussede tresnittplater.

Tilbygget del mot vest:

Grunnmurer/kjellerryttervegger av lettklinkerblokker.

Tilbygget del mot øst:

H-bjelker fundamentert på støpte søyler.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er registrert store skjevheter i forstøtningsmurer.

Terrenghforhold

Boligen er oppført i relativt flatt terreng, skrånende tomt mot sør.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrenget faller inn mot bygningen og det er registrert at det renner inn vann i vindu som er delvis under terrenget.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Terrenget faller inn mot bygningen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vann og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

109 m²/103 m²

Enebolig: Entré, Kjøkken, Stue, Gang, 3 Soverom, 2 Bad, 3 Bod, 2 Trapperom, 3 Uinnredet kjellerrom, Toalettrom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

2 950 000

Konklusjon markedsverdi

2 950 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt 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 skjønsmessig 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 skjønsmessig 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.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ertsveien 16 ,8616 MO I RANA 68 m ² 1959 3 sov	21-06-2022	2 700 000	2 600 000		2 600 000	38 235
2 Ertsveien 23 ,8616 MO I RANA 132 m ² 1978 4 sov	25-08-2022	4 000 000	3 650 000		3 650 000	27 652
3 Ertsveien 9 ,8616 MO I RANA 152 m ² 1979 3 sov	26-01-2023	3 895 000	3 550 000		3 550 000	23 355
4 Pallveien 1 ,8616 MO I RANA 166 m ² 1979 3 sov	23-07-2024	4 100 000	3 850 000		3 850 000	23 193
5 Stollbakken 8 ,8616 MO I RANA 192 m ² 1979 4 sov	30-06-2024	4 500 000	4 450 000		4 450 000	23 177
6 Stollbakken 10 ,8616 MO I RANA 151 m ² 1979 3 sov	01-05-2024	2 650 000	2 300 000		2 300 000	15 232

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	11 443
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	24 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 650 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 600 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 450 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 450 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

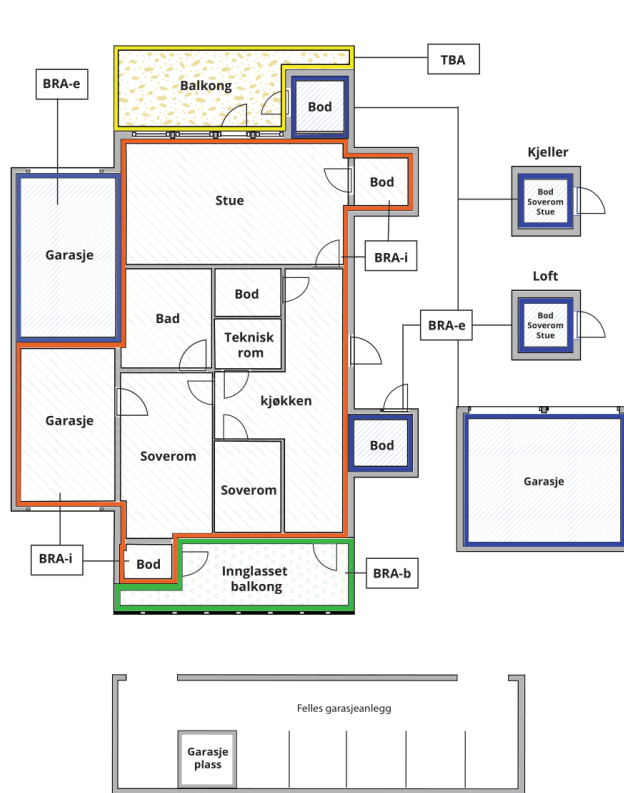
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	72	6		78			78
Loftsetasje	31			31		3	34
Kjelleretasje (ikke måleverdig)						51	51
SUM	103	6				54	163
SUM BRA	109						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Kjøkken, Stue, Gang, Soverom, Bad/wc/vaskerom	Bod med utvendig adkomst	
Loftsetasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc		
Kjelleretasje (ikke måleverdig)	Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Bod med varmtvannsbereder, Bod/teknisk rom, Trapperom, Toalettrom		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Endringer som er utført er som følger:

1. etasje:

- Utbygg med inngangsparti er bygget noe større enn det som er godkjent på tegninger (søknadspliktig endring)
- Det eksisterer ikke tegninger for tilbygg mot øst. (søknadspliktig endring)

Loftsetasje:

Loftsetasjen er på godkjente tegninger inntegnet med to soverom og en trappegang. Rominndelingen er endret noe og loftsetasjen inneholder i dag to soverom, trappegang og bad/wc. (ikke søknadspliktig endring).

Kjelleretasje:

Kjelleretasjen er på godkjente tegninger inntegnet med gang, arbeidsrom, matbod, potetkjeller, vaskerom og bad, samt et rom som er benevnt som ikke utgravd.

Kjelleretasjen består i dag av trappegang, toalettrom og boder/uinnredet kjellerrom.

- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som en bod/uinnredet kjellerrom (søknadspliktig endring).
- Rom som på godkjente tegninger er benevnt bad, benyttes i dag som bod og toalettrom. (søknadspliktig endring)
- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som bod/teknisk rom. (søknadspliktig endring).
- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som arbeidsrom, poteter og mat er i dag delt opp i to rom som benyttes som uinnredet kjellerrom. (ikke søknadspliktig endring).

Det bemerkes at ingenting av arealet i kjelleretasjen er måleverdig (takhøyde under 1,9 meter).

Utvendig:

Det er utført noen fasadeendringer i form av nye/endringer av vindu. (søknadspliktig endring)

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det bemerkes at takhøyden i kjelleretasjen er under 1,9 meter.

På godkjente tegninger er boligen inntegnet med innvendig romhøyde i kjelleretasjen på 2,2 meter.

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)
Enebolig	103	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2024	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Robin Jonatan Kristoffer Sørfjell	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	133	36		0	1124.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ertsveien 16

Hjemmelshaver

Robin Jonatan Kristoffer Sørfjell

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Ertsveien på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana. På Båsmoen finnes barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv.

Fine tur- og rekreasjonsområder i nærområdet, på Båsmofjellet like ved, både sommer- og vinterstid. Ved Skillevollen Idrettspark (ca. 500 meter i gangavstand fra boligen) ligger også et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, ishall og tennisbaner.

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

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Båsmo", plan-ID 8010. Ikrafttredelse 19.03.1975.

Om tomten

Flat eiet tomt på 1124,4 m2. Tomten er opparbeidet med plen og prydbusker.

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

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1959, bygd over 3 etasjer.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong, lettklinkerblokker under tilbygget del mot vest. H-bjelker på støpte peler under tilbygget del mot øst.

Yttervegger av tømmerkasse i opprinnelige del og yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre i tilbygde deler.

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

Sefrakminne

Boligen er registrert i SEFRAK-registeret med anslått byggeår til tidlig 1900-tall. Men ettersom boligen er bygd i 1959 antar takstmannen at det opprinnelige SEFRAK-minnet er revet.

Bygningene i SEFRAK-registeret er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner. Registreringa fungerer mer som et varsko om at kommunen bør ta en vurdering av verneverdien før det eventuelt blir gitt tillatelse til å endre, flytte eller rive bygningen.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 609 200	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.11.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	04.11.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	55	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	31.10.2024	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	08.11.2024	Utført av undertegnede/ Verdi Eiendomstakst AS.	Gjennomgått	7	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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 insiden 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QE2029>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Ertsveien 16, 8616 MO I RANA.

Navn nettkunde: SØRFJELL ROBIN JONATAN KRISTOFFER
Målernummer: 6970631405320084
Anlegget ble sist kontrollert: 09.01.2012
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør