

Tilstandsrapport

 Enebolig (passivhus) med carport

 Furumogata 16, 8610 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 22, bnr. 510

Markedsverdi

5 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 116 m²



Befaringsdato: 04.04.2025

Rapportdato: 16.04.2025

Oppdragsnr.: 12315-2166

Referansenummer: RA9427

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Jørgen Kulstad

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

jorgen@vet.no

411 11 466

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med generelt liten bruksslitasje. Overflater som gulv, vegger og tak viser få tegn til slitasje, og de tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer, rørlegging og oppvarming, synes å være i god stand. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig (passivhus) med carport - Byggeår: 2015

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår.

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn knyttet til takets høyde og vurderingen er begrenset av dette. Det ble vurdert som uforvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak, av sikkerhetsmessige hensyn ble derfor besiktigelsen utført fra bakkenivå, med begrenset innsyn til detaljer på takflaten. For å gjennomføre en trygg nærmere inspeksjon med stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag, og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.

Renner og nedløp av metall.

En luftehatt på taket.

Snøfangere av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Veggene er isolert med 40 cm. isolasjon opplyser eier.

Saltak takkonstruksjon av I-tre.

Undertak av diffusjonsåpen duk.

Lukket isolert takkonstruksjon med ca. 50 cm isolasjon med underliggende dampsperre og 10 cm. isolasjon mot undertak i mønet.

Takkonstruksjonen over stue/kjøkken er lukket og har ingen inspeksjonsmuligheter ut over observasjoner fra underliggende etasje.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 2. etasjen.

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre fra byggeår.

Balkongdør tv-stue: Malt 2-fløyet balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkongdør soverom: Malt balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkongdør stue: Malt balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Markterrasse på ca. 79 m² med levegg av tre mot nord.

Balkong på ca. 4 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Adkomst fra stuen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med parkett, laminat og flis.

Vegger er tekket med malte plater og strie.

Himlinger er tekket med himlingsplater og himlingspanel.

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Boligen har malt tretrapp med rekkverk av tre.

Håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger i form av prosjekteringstegninger og kontrollerklæringer.

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himlingen er tekket med himlingsplater.

Gulv er tekket med fliser.

Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget susterne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger i form av prosjekteringstegninger og kontrollerklæringer.

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himlingen er tekket med himlingsplater.

Gulv er tekket med fliser.

Det er målt ca. 23 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vannbåren gulvvarme.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

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

Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 2024.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er nedfeldt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte og micro.

Det er induksjonstopp med integrert avtrekk via kullfilter.

Avtrekk med kullfilter er valgt for å ivareta trykkbalansen i boligens balanserte ventilasjonssystem fra Flexit. Dette er en vanlig og anbefalt løsning i passivhus, for å unngå redusert energieffektivitet og ubalanse i ventilasjonsanlegget. Løsningen fungerer etter hensikten, og det er ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TG1 settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i

Beskrivelse av eiendommen

rørskap.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning.

Luft-til-vann varmepumpe av merket Toshiba fra byggeår.

Varmepumpen forsyner varme til varmtvannsbereder, vannbåren gulvvarme og viftekonvektor på vegg i stuen.

Varmtvannsbereder er integrert med boligens luft-til-vann-varmeanlegg og fungerer som kombinert bereder for forbruksvann og varmesentral for vannbåren varme. Anlegget er et lukket system der oppvarming av både tappevann og vannbåren oppvarming skjer via en felles tank.

Boligen har sentralstøvsuger.

Sugeenhet er ikke kontrollert ved befaringsdato, ingen visuelle avvik er registrert.

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje samt på badet i 2. etasje. Anlegget er tilkoblet luft-til-vann-varmepumpe og styres individuelt i hvert rom med trådløse termostater.

El-skap plassert i teknisk rom.

Automatsikringer, overspenningsvern, brannvarsling og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.

- 15 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

- Bryter for utelys

Skjult el-installasjon fra byggeår.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn av oppfylte sandmasser opplyser eier.

Dreneringen er av drenerør av plast fra byggeår

Dreneringen blir ledet ut i terreng.

Grunnmurer av isoblokker.

Forstøtningsmurer av tre.

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m ²
Totalpris	5 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

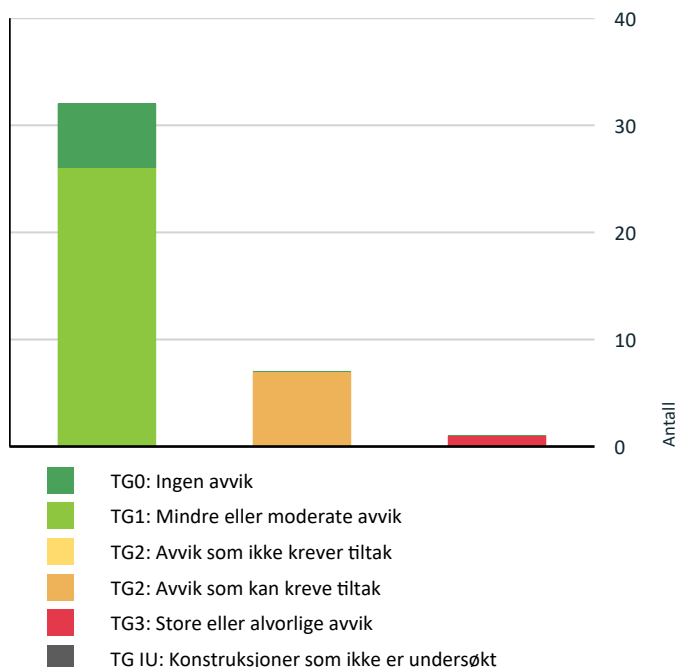
[Gå til side](#)

Enebolig (passivhus) med carport

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

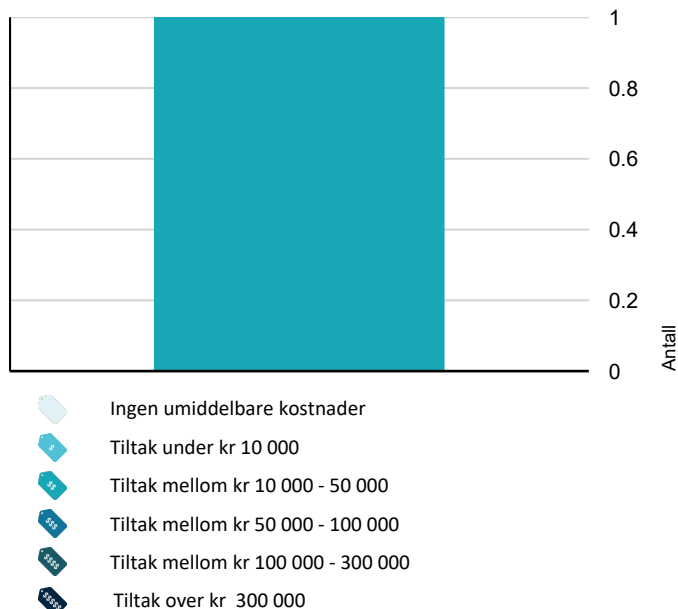
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig (passivhus) med carport

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler snøfangere på carporten, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekkingen har noe mose.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert noen hakk i enkelte inntrinn.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

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

Forventet levetid på varmpumper er ca. 12-20 år.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Forstøtningsmur av tre har noe skjevheter.



Tomteforhold > Terengforhold

[Gå til side](#)

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert at innvendige hjørnelister ikke dekker baderomsplatene på en tilfredsstillende måte.

Det er vindu i våtsonen ved dusjkabinett.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det ble registrert bom i fliser ved skyvedør mellom bad og vaskerom.

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyde fuktverdier ble registrert. Det bemerkes at fliser normalt har høyere fuktinnhold, normal fuktverdi i fliser ligger mellom 16-23%.

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 en evaluering fra Simien for passivhus. Takstingeniøren har foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på resultater fra evalueringen, 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.

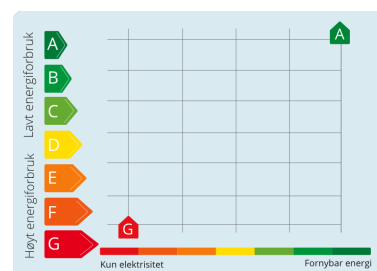
Oppvarmingskarakter:

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.

Energirapporter vedlagt

- Energirapport



Tilstandsrapport

ENEBOLIG (PASSIVHUS) MED CARPORT



Byggeår
2015

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 14.07.2015.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein fra byggeår.

Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetshensyn knyttet til takets høyde og vurderingen er begrenset av dette. Det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak, av sikkerhetsmessige hensyn ble derfor besiktigelsen utført fra bakkenivå, med begrenset innsyn til detaljer på takflaten. For å gjennomføre en trygg nærmere inspeksjon med stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag, og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekkingen har noe mose.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av mose bør påregnes.



Taktekkingen har noe mose.



Inspeksjon av taktekke fra bakkenivå.

TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Tilstandsrapport

En luftehatt på taket.
Snøfangere av metall.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på carporten, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres på carporten for å tilfredsstille dagens krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfangere på carporten.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Veggene er isolert med 40 cm. isolasjon opplyser eier.



Kontroll i nedre kant av bordkledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av I-tre.

Undertak av diffusjonsåpen duk.

Lukket isolert takkonstruksjon med ca. 50 cm isolasjon med underliggende dampsperre og 10 cm. isolasjon mot undertak i mønet.

Takkonstruksjonen over stue/kjøkken er lukket og har ingen inspeksjonsmuligheter ut over observasjoner fra underliggende etasje.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 2. etasje.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass fra byggeår.

TG 1 Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre fra byggeår.

Balkongdør tv-stue: Malt 2-fløyet balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkongdør soverom: Malt balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkongdør stue: Malt balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse på ca. 79 m² med levegg av tre mot nord.

Balkong på ca. 4 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Adkomst fra stuen.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er dekket med parkett, laminat og flis.

Vegger er dekket med malte plater og strie.

Himlinger er dekket med himlingsplater og himlingspanel.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk av tre.

Håndløper på vegg i trappeløpet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert noen hakk i enkelte inntrinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.



Det er registrert noen hakk i enkelte inntrinn.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger i form av prosjekteringstegninger og kontrollerklæringer.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

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

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert at innvendige hjørnelister ikke dekker baderomsplatene på en tilfredsstillende måte.
Det er vindu i våtsonen ved dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Levetiden på baderomsplater kan forkortes hvis ikke leggeanvisning er fulgt. Det anbefales å utbedre innvendige hjørner med avvik.
Ved plassering av vinduer i våtzone må veggmembranen legges inn i vindussmyget, og overgangen mellom membran og karm/utføring tettes med fugemasse.

Tilstandsrapport



Det er registrert at innvendige hjørnelister ikke dekker baderomsplatene på en tilfredsstillende måte.



Det er registrert at innvendige hjørnelister ikke dekker baderomsplatene på en tilfredsstillende måte.



Det er vindu i våtsonen ved dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Vannbåren gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert bom i fliser ved skyvedør mellom bad og vaskerom.

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyde fuktverdier ble registrert. Det bemerkes at fliser normalt har høyere fukttinnhold, normal fuktverdi i fliser ligger mellom 16-23%.

Konsekvens/tiltak

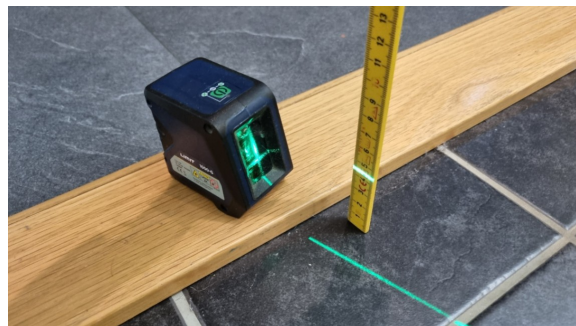
- Andre tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Utskifting av fliser med bom bør vurderes.

Tilstandsrapport



Bom i fliser



Kontroll av fall.



Kontroll av fall.



Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyde fuktverdier ble registrert. Det bemerkes at fliser normalt har høyere fukttinnhold, normal fuktverdi i fliser ligger mellom 16-23%.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og innredning med heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget systerne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Det er innebygget sisterner med sealingbag (pose) slik at eventuelle lekkasjer eller kondens fra innebygget sisterner blir ledet ut.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

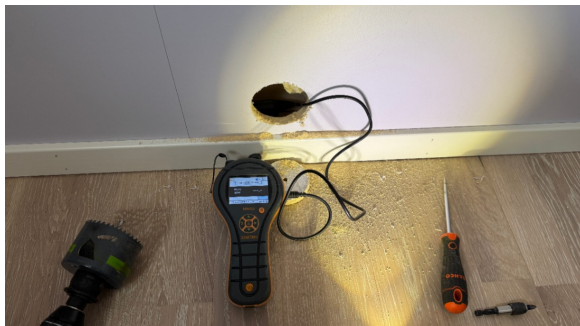
Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

2. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger i form av prosjekteringstegninger og kontrollerklæringer.

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

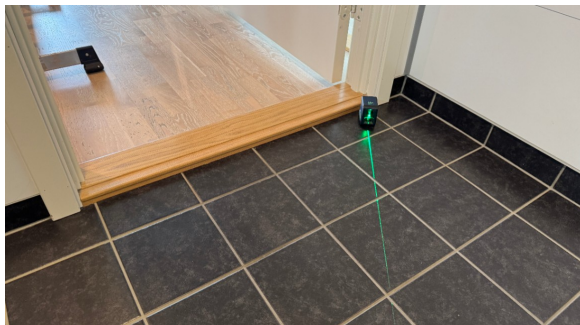
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 23 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Vannbåren gulvvarme.

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Det er innebygget sisterner med sealingbag (pose) slik at eventuelle lekkasjer eller kondens fra innebygget sisterner blir ledet ut.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via boligens ventilasjonsanlegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2024.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er nedfeldt kjøkkenvask med ett-greps blandebatteri.

Det er integrert kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp med integrert avtrekksvifte og micro.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Det er induksjonstopp med integrert avtrekk via kullfilter.

Avtrekk med kullfilter er valgt for å ivareta trykklansen i boligens balanserte ventilasjonssystem fra Flexit. Dette er en vanlig og anbefalt løsning i passivhus, for å unngå redusert energieffektivitet og ubalanse i ventilasjonsanlegget. Løsningen fungerer etter hensikten, og det er ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TGO settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.



Det er induksjonstopp med integrert avtrekk via kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Tilstandsrapport



Kontroll av rørfordelerskap.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har ventilasjon via ventilasjonsaggregat med varmegjennvinning.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-vann varmepumpe av merket Toshiba fra byggeår. Varmepumpen forsyner varme til varmtvannsbereder, vannbåren gulvvarme og viftekonvektor på vegg i stuen.
Siste service utført i 2025.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-20 år.

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.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er integrert med boligens luft-til-vann-varmeanlegg og fungerer som kombinert bereder for forbruksvann og varmesentral for vannbåren varme. Anlegget er et lukket system der oppvarming av både tappevann og vannbåren oppvarming skjer via en felles tank.

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger.

Sugeenhet er ikke kontrollert ved befaring, ingen visuelle avvik er registrert.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasje samt på badet i 2. etasje og en viftekonvektor på vegg i stuen. Anlegget er tilkoblet luft-til-vann-varmepumpe og styres individuelt i hvert rom med trådløse termostater.

TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-skap plassert i teknisk rom.

Automatsikringer, overspenningsvern, brannvarsling og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.

- 15 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 10 amp.

- Bryter for utelys

Skjult el-installasjon fra byggeår.

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 byggeår.

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

Ja Samsvarserklæring foreligger.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring for hele boligen er fremvist.

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 06.01.2016. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Tilstandsrapport

el-kontroll?

Nei



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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 tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av oppfylte sandmasser opplyser eier.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er av drensør av plast fra byggeår
Dreneringen blir ledet ut i terreng.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av isoblokker.

Tilstandsrapport

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forstøtningsmur av tre har noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden. Det anbefales å sette opp en mer solid mur av feks. betong.



Forstøtningsmurer har skjevheter.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område på NVE sine kart betegnet som kvikkleiresone.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Se NVE's faktaark for nærmere informasjon om kvikkleiresonen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av plast fra byggeår.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

119 m²/116 m²

Enebolig (passivhus) med carport: Entré, Teknisk rom,
2 Bad, TV-stue, 3 Soverom, Bod, Stue/kjøkken, Gang

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 650 000

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

5 800 000

Konklusjon markedsverdi

5 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Eiendommen skiller seg ut som et av få passivhus i området, og representerer en sjelden mulighet for kjøpere som verdsetter høy energieffektivitet kombinert med moderne komfort. Boligen holder en gjennomgående god standard, med solide materialvalg og løsninger tilpasset både bærekraft og bokvalitet.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Heibakken 4 ,8610 MO I RANA 119 m ² 1960 3 sov	15-05-2023	3 550 000	3 700 000		3 700 000	31 092
2 Furumogata 25 ,8610 MO I RANA 124 m ² 1963 2 sov	14-02-2023	3 500 000	3 750 000		3 750 000	30 242
3 Sørveien 15 ,8610 MO I RANA 159 m ² 1947 4 sov	09-03-2020	4 465 000	4 225 000		4 225 000	26 572
4 Steinbakken 13 ,8610 MO I RANA 223 m ² 1954 4 sov		5 700 000				25 333
5 Furumogata 19 ,8610 MO I RANA 178 m ² 1959 5 sov	01-10-2024	3 700 000	3 550 000		3 550 000	19 944

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Renovasjon; standard abonnement kroner 6 811,- er lagt til grunn:	Kr.	6 811
Kommunale avgifter:	Kr.	10 152
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	47 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig (passivhus) med carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 460 000
Sum teknisk verdi - Enebolig (passivhus) med carport	Kr.	5 400 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 400 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 250 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 250 000
----------------------------	------------	------------------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 650 000
--	------------	------------------

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 optas av yttervegger.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig (passivhus) med carport

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	58	3		61	79
2. etasje	58			58	4
SUM	116	3			83
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang, Teknisk rom, Bad/vaskerom, TV-stue, Soverom 1, Soverom 2	Bod med utvendig adkomst	
2. etasje	Stue/kjøkken, Gang, Bad, Soverom		

Kommentar

Carport er i følge "NS 3940:2023" ikke et måleverdig areal. Det bemerkes dog at carporten har et areal under tak på ca. 15 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig (passivhus) med carport	111	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.4.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Roy Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	22	510		0	517.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Furumogata 16

Hjemmelshaver

Ann-Iren Jacobsen Nilsen: 1/2

Roy Nilsen: 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i enden av en blindvei i nedre del av Gruben/Grubhei, om lag 4 km. fra sentrum av Mo i Rana.

Fra eiendommen er det fritt utsyn mot vest.

Eiendommen ligger med kort avstand til dagligvareforretninger, barneskole, barnehager og busstopp. Kort avstand også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter.

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 boliger iht. reguleringsplan for "Gruben", plan-ID 3003. Ikrafttredelse 27.11.1957.

Om tomten

Eiet tomt på 517,5 m2.

Tomten er opparbeidet med plen og busker/trær.

Belegningsstein i innkjørsel.

Kommuneplan

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

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 2015, bygd over 2 plan.

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

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft til vann varmepumpe med vannbåren gulvvarme i flere rom, samt en viftekonvektor på vegg i stuen.

Parkering

Parkering i carport og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/ringmur av isoblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med betongtakstein.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
5 043 808	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

4 200 000

År

2015

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	29.11.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	48	Nei
NVE	23.02.2023	Faktaark angående kvikkleiresone 1701.	Gjennomgått	3	Ja
Energirapport	10.04.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	16.01.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Simien Rapport	06.05.2025	Simien passivhusevaluering.	Gjennomgått	5	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.04.2025	
2	08.05.2025	
3	09.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RA9427>

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 FURUMOGATA 16, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde: JACOBSEN ANN-IREN
Målernummer: 6970631404484756
Anlegget ble sist kontrollert: 06.01.2016
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

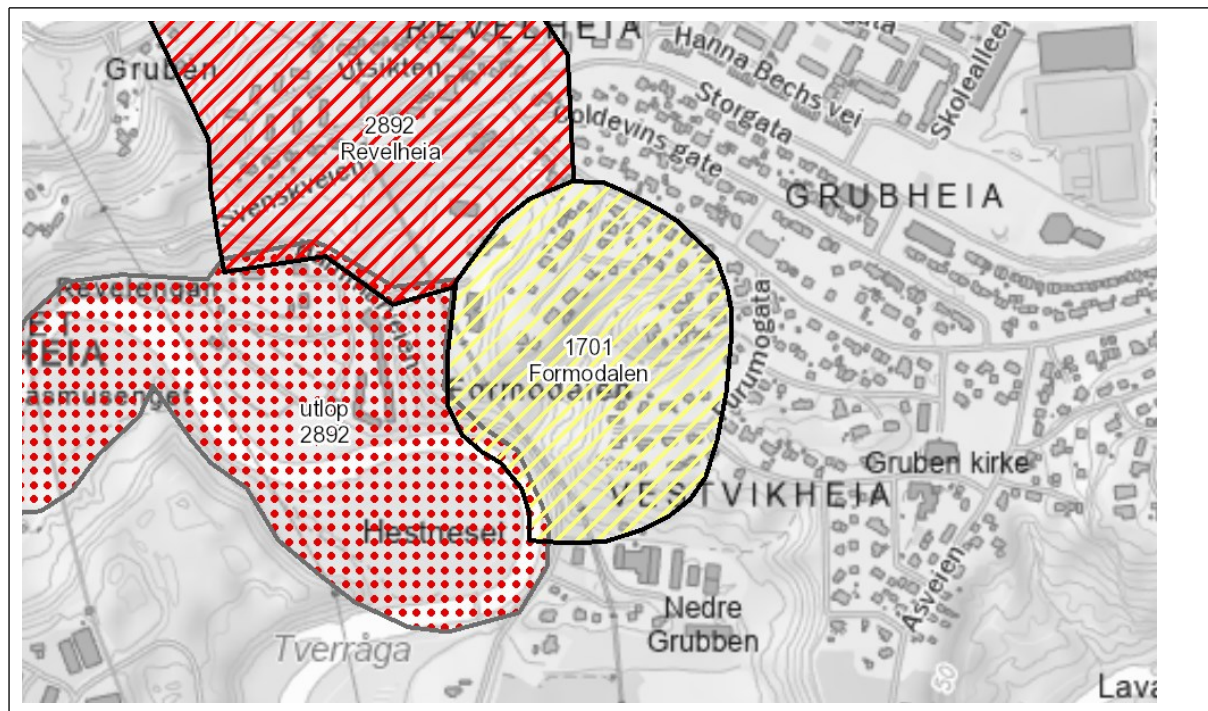


NVE

Norges vassdrags-
og energidirektorat

1701: Formodalen - Kommune: Rana

Faregradklasse	Lav
Konsekvensklasse	Alvorlig
Risikoklasse	3
Grunnforhold	Kvikkleire påvist, stabilitet ikke vurdert
Sonestatus	Supplerende undersøkelser/stabilitetsberegning
Opprettet	21.12.2009
Sist oppdatert	23.02.2023
Sist oppdatert av	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)



Bemerkninger

23.02.2023	Multiconsult har på vegne av Rana kommune utført grunnundersøkingar i Jotnadalen på Gruben (2008). Undersøkingane blei utført for å kartlegge moglegheitene til å fylle opp dalen til same nivå som Grubenplataet. På grunn av funn av kvikkleire Jotnadalen, trengs fleire undersøkingar og vurdering av områdestabilitet for å vurdere om ei slik oppfylling er mogleg. Erosjonssikring i nederste del av bekkedalen anbefalast.
------------	--

Referanser

Multiconsult. Rana kommune, Jotnadalen, Gruben. Grunnundersøkelser, geoteknisk vurdering. Rapport 413090-1, datert 2. juli 2008.

Fareberegning

Faktor	Beskrivelse	Faregrad	Score	Vekt	Poeng
Skredaktivitet	Tidligere skredaktivitet i området på grunn av utfyllingsarbeider.	Lav	1	1	1
Skråningshøyde i meter	Over 25 m høydeforskjell.	20-30	2	2	4
Forkonsolidering pga terrengsenkning	Antatt opprinnelig terreng.	1,0-1,2	3	2	6
Poretrykk	Ingen målinger. Antar hydrostatisk poretrykk.	Hydrostatisk	0	3	0
Kvikkleiremektighet	Multiconsult har sett på muligheten for oppfylling av dalen.	H/4-H/2	2	2	4
Sensitivitet	Sensitivitet i intervallet 30-100.	30-100	2	1	2
Erosjon	Ingen erosjon observert.	Ingen	0	3	0
Inngrep	Vei i foten av skråningen.	Ingen	0	3	0
Total poengsum					17
Prosent av maks					33,33

Sist oppdatert	21.12.2009				
----------------	------------	--	--	--	--

Konsekvensberegning					
Faktor	Beskrivelse	Konsekvens	Score	Vekt	Poeng
Boligheter	ca 25 bolighus.	Tett > 5	3	4	12
Næringsbygg	Ingen.	Ingen	0	3	0
Annen bebyggelse	Ingen.	Ingen	0	1	0
Veier	Kommunale veier. Antatt ÅDT.	100-1000	1	2	2
Toglinje	Ingen.	Ingen	0	2	0
Kraftnett	Antatt distribusjonsnett.	Distribusjon	1	1	1
Oppdemning	Utglidning mot Tverråga vil trolig være av begrenset omfang. Overløp vil kunne kontrolleres.	Ingen	0	2	0
Total poengsum					15
Prosent av maks					33,33
Sist oppdatert	Ikke angitt				



SIMIEN

Evaluering passivhus

Simuleringsnavn: Passivhusevaluering

Tid/dato simulering: 16:03 24/6-2015

Programversjon: 5.018

Brukernavn: StianErvik

Firma: Nordbohus AS

Inndatafil: W:\...\15612_passivhusevaluering_RevF_AS BUILD.T.smi

Prosjekt: ASTRO

Sone: Alle soner

Resultater av evalueringen

Evaluering mot NS 3700:2013	Beskrivelse
Varmetapsramme	Bygningen tilfredstiller kravet for varmetapstall
Energiytelse	Bygningen tilfredstiller krav til energiytelse
Minstekrav	Bygningen tilfredstiller minstekrav til enkeltkomponenter
Luftmengder ventilasjon	Luftmengdene tilfredstiller minstekrav gitt i NS3700:2013
Samlet evaluering	Bygningen tilfredstiller alle krav til passivhus

Varmetapsbudsjett

Beskrivelse	Verdi
Varmetapstall yttervegger	0,12
Varmetapstall tak	0,04
Varmetapstall gulv på grunn/mot det fri	0,03
Varmetapstall glass/vinduer/dører	0,18
Varmetapstall kuldebroer	0,03
Varmetapstall infiltrasjon	0,01
Totalt varmetapstall	0,42
Krav varmetapstall	0,48

Energiytelse

Beskrivelse	Verdi	Krav
Netto oppvarmingsbehov	29,0 kWh/m ²	30,7 kWh/m ²
Netto kjølebehov	0,0 kWh/m ²	0,0 kWh/m ²
Energibruk el./fossile energibærere	64,1 kWh/m ²	77,1 kWh/m ²



Simuleringsnavn: Passivhusevaluering

Tid/dato simulering: 16:03 24/6-2015

Programversjon: 5.018

Brukernavn: StianErvik

Firma: Nordbohus AS

Inndatafil: W:\...\15612_passivhusevaluering_RevF_AS BUILD.T.smi

Prosjekt: ASTRO

Sone: Alle soner

Minstekrav enkeltkomponenter		
Beskrivelse	Verdi	Krav
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,09	0,22
U-verdi tak [W/m ² K]	0,07	0,18
U-verdi gulv mot grunn og mot det fri [W/m ² K]	0,06	0,18
U-verdi glass/vinduer/dører [W/m ² K]	0,71	0,80
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]	0,03	0,03
Årsmidlere temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner ventilasjon [%]	88	80
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,20	1,50
Lekkasjetall (lufttetthet ved 50 Pa trykkforskjell) [luftvekslinger pr time]	0,21	0,60

Krav til solfaktor for solutsatte fasader

Kravet til total solfaktor for vinduer/solskjerming på solutsatte fasader er ikke en del av evalueringen i SIMIEN.

Der dette er aktuelt må det dokumenteres separat.

Energibudsjett (NS 3700)		
Energipost	Energibehov	Spesifikt energibehov
1a Romoppvarming	3169 kWh	27,8 kWh/m ²
1b Ventilasjonsvarme (varmebatterier)	139 kWh	1,2 kWh/m ²
2 Varmtvann (tappevann)	3396 kWh	29,8 kWh/m ²
3a Vifter	400 kWh	3,5 kWh/m ²
3b Pumper	91 kWh	0,8 kWh/m ²
4 Belysning	1298 kWh	11,4 kWh/m ²
5 Teknisk utstyr	1997 kWh	17,5 kWh/m ²
6a Romkjøling	0 kWh	0,0 kWh/m ²
6b Ventilasjonskjøling (kjølebatterier)	0 kWh	0,0 kWh/m ²
Totalt netto energibehov, sum 1-6	10490 kWh	92,0 kWh/m ²



SIMIEN

Evaluering passivhus

Simuleringsnavn: Passivhusevaluering

Tid/dato simulering: 16:03 24/6-2015

Programversjon: 5.018

Brukernavn: StianErvik

Firma: Nordbohus AS

Inndatafil: W:\...\15612_passivhusevaluering_RevF_AS BUILD.TSMI

Prosjekt: ASTRO

Sone: Alle soner

Levert energi til bygningen (NS 3700)		
Energivare	Levert energi	Spesifikk levert energi
1a Direkte el.	4274 kWh	37,5 kWh/m ²
1b El. Varmepumpe	3037 kWh	26,6 kWh/m ²
1c El. solenergi	0 kWh	0,0 kWh/m ²
2 Olje	0 kWh	0,0 kWh/m ²
3 Gass	0 kWh	0,0 kWh/m ²
4 Fjernvarme	0 kWh	0,0 kWh/m ²
5 Biobrensel	0 kWh	0,0 kWh/m ²
Annen energikilde	0 kWh	0,0 kWh/m ²
Totalt levert energi, sum 1-6	7311 kWh	64,1 kWh/m ²

Referanseinformasjon beregning	
Evalueringsmetode mot NS 3700:2013	Beskrivelse
Beregning	Utført etter NS 3700:2013 med validert dynamisk timesberegning etter reglene i NS 3031:2007
Kommune, gårds- og bruksnummer	
Konstruksjon og plassering	
Tekniske installasjoner	
Soneinndeling	
Arealvurdering	



Simuleringsnavn: Passivhusevaluering

Tid/dato simulering: 16:03 24/6-2015

Programversjon: 5.018

Brukernavn: StianErvik

Firma: Nordbohus AS

Inndatafil: W:\...15612_passivhusevaluering_RevF_AS BUILD.T.smi

Prosjekt: ASTRO

Sone: Alle soner

Dokumentasjon av sentrale inndata (1)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Areal yttervegger [m ²]:	151	
Areal tak [m ²]:	61	
Areal gulv [m ²]:	57	
Areal vinduer og ytterdører [m ²]:	29	
Oppvarmet bruksareal (BRA) [m ²]:	114	
Oppvarmet luftvolum [m ³]:	298	
U-verdi yttervegger [W/m ² K]	0,09	
U-verdi tak [W/m ² K]	0,07	
U-verdi gulv [W/m ² K]	0,06	
U-verdi vinduer og ytterdører [W/m ² K]	0,71	
Areal vinduer og dører delt på bruksareal [%]	25,5	
Normalisert kuldebroverdi [W/m ² K]:	0,03	
Normalisert varmekapasitet [Wh/m ² K]	15	
Lekkasjetall (n50) [1/h]:	0,21	
Temperaturvirkningsgr. varmegjenvinner [%]:	88	

Dokumentasjon av sentrale inndata (2)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Estimert virkningsgrad gjenvinner justert for frostsikring [%]:	87,7	
Spesifikk vifteeffekt (SFP) [kW/m ³ /s]:	1,20	
Luftmengde i driftstiden [m ³ /hm ²]	1,2	
Luftmengde utenfor driftstiden [m ³ /hm ²]	1,2	
Systemvirkningsgrad oppvarmingsanlegg:	1,93	
Installert effekt romoppv. og varmebatt. [W/m ²]:	26	
Settpunkttemperatur for romoppvarming [°C]	20,3	
Systemeffektfaktor kjøling:	2,50	
Settpunkttemperatur for romkjøling [°C]	22,0	
Installert effekt romkjøling og kjølebatt. [W/m ²]:	0	
Spesifikk pumpeeffekt romoppvarming [kW/(l/s)]:	0,50	
Spesifikk pumpeeffekt romkjøling [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt varmebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Spesifikk pumpeeffekt kjølebatteri [kW/(l/s)]:	0,00	
Driftstid oppvarming (timer)	16,0	



SIMIEN

Evaluering passivhus

Simuleringsnavn: Passivhusevaluering

Tid/dato simulering: 16:03 24/6-2015

Programversjon: 5.018

Brukernavn: StianErvik

Firma: Nordbohus AS

Inndatafil: W:\...\15612_passivhusevaluering_RevF_AS BUILD.T.smi

Prosjekt: ASTRO

Sone: Alle soner

Dokumentasjon av sentrale inndata (3)

Beskrivelse	Verdi	Dokumentasjon
Driftstid kjøling (timer)	24,0	
Driftstid ventilasjon (timer)	24,0	
Driftstid belysning (timer)	16,0	
Driftstid utstyr (timer)	16,0	
Oppholdstid personer (timer)	24,0	
Effektbehov belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Varmetilskudd belysning i driftstiden [W/m ²]	1,95	
Effektbehov utstyr i driftstiden [W/m ²]	3,00	
Varmetilskudd utstyr i driftstiden [W/m ²]	1,80	
Effektbehov varmtvann på driftsdager [W/m ²]	3,40	
Varmetilskudd varmtvann i driftstiden [W/m ²]	0,00	
Varmetilskudd personer i oppholdstiden [W/m ²]	1,50	
Total solfaktor for vindu og solskjerming:	0,37	
Gjennomsnittlig karmfaktor vinduer:	0,37	
Solskjermingsfaktor horisont/bygningsutspring:	0,77	

Inndata bygning

Beskrivelse	Verdi
Bygningskategori	Småhus
Simuleringsansvarlig	Nordbohus AS
Kommentar	AS buildt inndata. Tetthetsbevis: 0,21 Ordrebekreftelse vinduer og balkongdører