

Tilstandsrapport

 Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet
 Knut Hamsuns vei 7 A, 8626 MO I RANA
 RANA kommune
 gnr. 20, bnr. 993

Markedsverdi

1 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 197 m²



Befaringsdato: 29.07.2025

Rapportdato: 05.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2387

Referansenummer: HK1332

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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.
- 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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av eldre dato.
Taktekket over opprinnelige del er lagt opp på de opprinnelige eternittplatene.
Renner og nedløp av metall av eldre dato.
3 stk. luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre
Loftskillet i den tilbygde delen fra 1980 er isolert med 20 cm isolasjon og med underliggende dampsperre. Loftskillet i den opprinnelige delen fra 1963 er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er etablert gulv over hele denne delen. Men det må kunne antas at det er lite/ingen isolasjon i dette loftskillet.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i kjøkkenet i hoveddelen.

Vinduer:

1. etasje: Koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
2. etasje: 4 stk. vinduer med fastkarm med 2-lags isolerglass fra byggeår i stuen, for øvrig koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Tilbygget del: Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stuen, for øvrig vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1979.

Ytterdører:

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert teakdør med 2-lags glassfelt av eldre dato.
Terrassedør, 1. etasje: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Terrassedør, 2. etasje: Takoverbygget koblet dør med 2-lags glassfelt fra byggeår.
Terrassedør, tilbygget del: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 1980.

Altan opprinnelige del: Takoverbygget altan på 7,15 m2. Adkomst via dør fra stuen.
Altan tilbygget del: Takoverbygget altan på 5,08 m2. Adkomst via dør fra stuen.

Trapp foran hovedinngangen: Tett trapp til repos. Konstruksjon av betong. Rekkverk og gelender.
Trapp til bakhage: Åpen trapp til repos. Rekkverk og gelender.
Konstruksjon av galvanisert strekkmetall.

Parkering i én av de 3 garasjene under tilbygd bolig.

Det bemerkes at naboeiendommen (Knut Hamsuns vei 7C) har en garasjetomt midt inne i respektive tomt sin bakhage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater:

Gulv er tekket med laminat, skipsgulv (Alloc industrigulv) og belegg.
Skipsgulv er fra 1998-1999. I stuen i hovedboligen ble det lagt nye

underliggende sponplategulv (22 mm) før det nye gulvet ble lagt.
Det er ingen rom med gulvvarme.
Vegger er tekket med malt/umalte panelplater, tapet, malt tapet og malte flater.
Himlinger er tekket med malte plater og malte flater.

Gulv/etasjeskillere av trebjelkelag i 1. etasje og 2. etasje. Isolasjon fra byggeår og tilbyggår.
Støpt såle mot grunn i kjelleretasjen.

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

Boligen har pipe som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke montert i kjeller.
Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.
Pipen er stedvis innkledd.
Kommunens arkiver sier: Det er ikke registrert ildsteder på denne adressen og skorsteinene er satt inaktiv. Registrert fritak for feie- og tilsynsavgift.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt tett tretrapp med sving, Skipsgulv i inntrinn. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet. Malt stående rekkverk og spiler i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 82 cm.
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje (tilbygget del): Malt tett tretrapp med sving. Belegg i inntrinn. Veggmontert håndløper. Malt stående rekkverk i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 78 cm.

Innvendige dører: Slette dører fra byggeår og tilbyggår.

Det er utkoblede eldre radiatorer i flere rom.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom (hovedbolig):
Baderommet er av eldre dato.
Gulv er tekket med belegg.
vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte flater.
Nedfelt servant med to-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne.
Opplegg for vaskemaskin.
Soilsluk fra byggeår i gulvet.
Laminerte skrog med slette fronter. Lysarmatur over speilet.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Bad/wc (leilighet):
Baderommet er fra tilbyggår.
Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malte plater og våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjnise med veggmontert blandebatteri.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken (hovedbolig):
Gulv er tekket med korkfliser.
Vegger er tekket med malt glassfiberstrie.
Himling er tekket med malte flater.
Innredning med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp og stekeovn.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Deler av innredningen er fra byggeår og deler av nyere dato.
Mekanisk avtrekk over koketoppen.

Kjøkken (leilighet):

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med malte plater og tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Innredning med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Innredningen er av eldre dato.
Mekanisk avtrekk av eldre dato over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjelleretasjen.
Avløpsrør av plast og soil.

Ventilasjon, opprinnelige del:

1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på badetrommet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dør.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegger.

Ventilasjon, tilbygget del:

Tilbygget del har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Varmepumpe, opprinnelige del: Luft-til-luft varmpumpe av merket Wilfa fra 2008 montert i stuen.

Varmepumpe, tilbygget del: Luft-til-luft varmpumpe av merket Wilfa fra 2008 montert over trappeløpet mellom etasjene.

Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2007, plassert i kjeller.

El-anlegg, opprinnelige del:

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje. Skrusikringer og måler.

El-anlegg, tilbygget del:

El-skap plassert i mellomgangen i 2. etasje. En fordelerkurs med jordfeilautomat, for øvrig skrusikringer og måler. El-skapet mangler kursfortegnelse.

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering fra byggeår.
Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.
Nedgravd oljetank utenfor fasade nord. Tanken er av ukjent materiale, størrelse og innhold.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	209 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	209 m ²
Totalpris	1 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehusbolig m/ tilleggseilighet

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

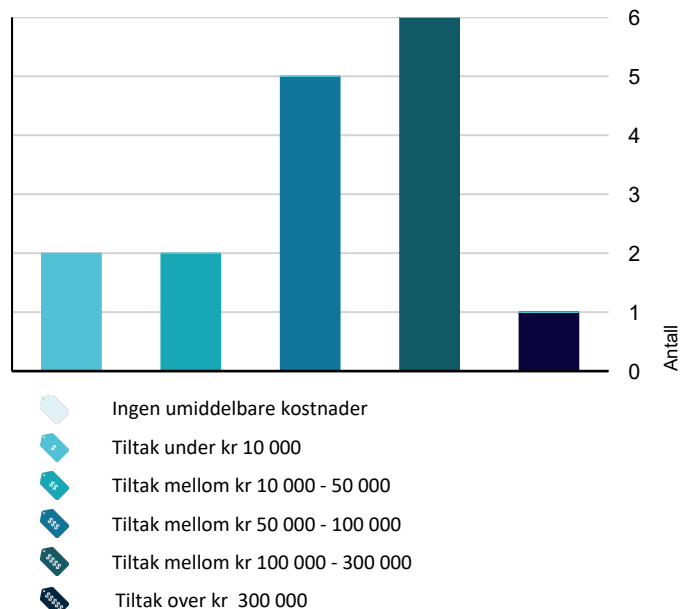
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Rekkehusbolig m/ tilleggseilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er ikke montert lusing/musebånd bak kledningen på tilbygget del.
Råteskader i vindskibord.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skadet glass i vindu i kjøkkenet og entre/vindfang.
Vinduer er slitte.
Rust i hengsler.
Sprekker i utvendig kitt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Membran/tettesikt av eldre dato. På generelt grunnlag er altaner oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendig garasje under tilbygd del

[Gå til side](#)

Det er avvik:

I følge rekvisit (sønn av hjemmelshaver) foreligger det visstnok et påbud fra Rana Brannvesen vedrørende utbedring av garasjeanlegget. Dette ettersom den tilbygde leiligheten ligger over garasjene og garasjeanlegget er ikke tilfredsstillende sikret mot avgasser/eksos. Garasjeanlegget med de respektive 3 garasjene eies/disponeres av henholdsvis Knut Hamsuns vei 7C, Knut Hamsuns vei 7B og respektive bolig; Knut Hamsuns vei 7A. Det har med tidligere eier (nå død) vært uenighet mht. disponering av garasjene. Saken har vært oppe domstolen (Rana Tingrett) og dommen sier at nevnte naboeiendommer (7C og 7B) i likhet med 7A - har eiendomsrett til hver sin garasje. Respektive bolig (7A) har visstnok eiendomsrett til den sørligste garasjene av disse tre. Til orientering.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Omfattende skader på overflater på gulv i soverommene i 1. etasje. TG3 settes på grunn av dette.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Opprinnelige del:

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje. Skrusikringer og måler.

Tilbygget del.

El-skap plassert i mellomgangen i 2. etasje. En fordelerkurs med jordfeilautomat, for øvrig skrusikringer og måler. El-skabet mangler kursfortegnelse.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen er ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger. Råteskadde materialer og soppvekst i kjelleretasjen.

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.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Takstmannen har ingen dokumentasjon eller kjennskap til den nedgravde oljetankens tilstand eller innhold.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje (hovedbolig) > Bad/wc/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kjøkken > 2. etasje (tilbygget leilighet) > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket har lav funksjon og er modent for utskiftning.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. etasje (tilbygget leilighet) > Bad/wc > Generell

[Gå til side](#)

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

Omfattende fuktskader i himling.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis skader i snøfangere. Manglende snøfangere på tilbygget del.

Det er ikke montert stige til pipen på taket.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, 1. etasje: Døren er utvendig værslitt.

Innvendig halvmalt. Låsevrider er løs.

Terrassedør, 2. etasje: Døren er moden for utskiftning.

Terrassedør, tilbygget del: Døren er utvendig værslitt.

Dørbladet subber mot karm/terskel.

Dører har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Trapp til bakhage:

Trappen har provisorisk fundamentering.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis sopp og fuktmerker i himling (tak) i kjelleretasjen.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i det største soverommet. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 21 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

2. etasje, opprinnelig bolig:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt på kjøkken. Her var det 8 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 10 mm i hele rommet. I stuen var det 9 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er tilfredsstillende iht. hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

2. etasje, tilbygd leilighet:

- Største målte avvik i leiligheten ble målt i stuen. Her var det 8 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 19 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Skal det monteres ildsted i boligen må det utføres tiltak.

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Trappen mangler veggmontert håndløper.

Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Det er montert presenning under trappen ned mot kjeller. Dette fører til kondens her.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje, tilbygget del:

Manglende håndløper på den ene siden av trappeløpet.

Rekkverket i 2. etasje er lavere enn dagens krav.

Rekkverket har lysåpninger som overstiger 10 cm.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Det er avvik:

Dører er modne for vedlikehold.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Radiatorer i flere rom.

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

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

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

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

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

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

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

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

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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



Våtrom > 2. etasje (tilbygget leilighet) > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



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.



Våtrom > 1. etasje (hovedbolig) > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > 2. etasje (hovedbolig) > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenet er modent for oppgraderinger/oppussing.



Kjøkken > 2. etasje (hovedbolig) > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekket har ikke tilfredsstillende el-tilkobling.
ventilasjonskanalen blir kun ledet til kaldloftet.



Kjøkken > 2. etasje (tilbygget leilighet) > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skade i blandedbatteriet.
Sår/skader i overflater.
Innredningen er moden for oppgradering/utskiftning.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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.

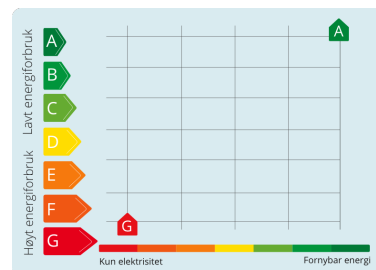
Energikarakteren A–G:

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

REKKEHUSBOLIG M/ TILLEGGSLEILIGHET



Byggeår
1963

Kommentar

Opprinnelig boligen ble byggesjekk 24.04.1963 og fikk en besiktelsesattest (tilsvarende ferdigattest) 22.09.1964. Tilbygd bolig ble byggesjekk 08.05.1980 og fikk utstedt ferdigattest 23.04.1981.

Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard

Boligen holder eldre standard og betydelige oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som dårlig vedlikeholdt. Betydelige oppgraderinger/påkostninger må påregnes iht. feil, mangler, elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	I 1980 ble boligen tilbygd mot vest med en ekstra leilighet i 2. etasje. Tilbygd bolig ble byggesjekk 08.05.1980 og fikk utstedt ferdigattest 23.04.1981.
------	---------	---

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med A-profilerte takplater av eldre dato.

Taktekking over opprinnelige del er lagt opp på de opprinnelige eternittplatene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det ble ikke registrert noe visuelle skader i takteking ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall av eldre dato.
3 stk. luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis skader i snøfangere. Manglende snøfangere på tilbygget del.
Det er ikke montert stige til pipen på taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av renner og nedløp ved skifte av taktekket må påregnes.
Da bør det monteres snøfangere på hele taket.

TG 3 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er ikke montert lusing/musebånd bak kledningen på tilbygget del.
Råteskader i vindskibord.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Råteskader i ytterkledningen.



Råteskader i vindskibord.



Sprekker i kledningen.



Manglende kledningsbor fasade vest.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre

Loftskillet i den tilbygde delen fra 1980 er isolert med 20 cm isolasjon og med underliggende dampsperre. Loftskillet i den opprinnelige delen fra 1963 er ikke tilgjengelig for inspeksjon da det er etabler gulv over hele denne delen. Men det må kunne antas at det er lite/ingen isolasjon i dette loftskillet. Adkomst til kaldloftet via luke i himling i kjøkkenet i hoveddelen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

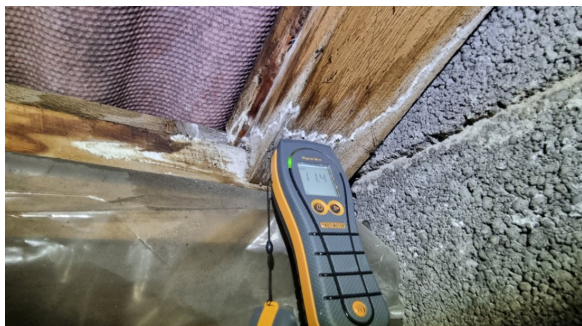
Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Etterisolering av takkonstruksjonen i opprinnelig del må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Soppvekst og fuktmerker ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Det er stedvis plast på kaldloftet. Plasten bør fjernes da dette kan føre til kondens.



Fuktmerker på isolasjon under luftehatt.



Inspeksjon av kaldloftet

Vinduer

1. etasje: Koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
2. etasje: 4 stk. vinduer med fastkarm med 2-lags isolerglass fra byggeår i stuen, for øvrig koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Tilbygget del: Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stuen, for øvrig vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1979.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet glass i vindu i kjøkkenet og entre/vindfang.
Vinduer er slitte.
Rust i hengsler.
Sprekker i utvendig kitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger og vedlikehold må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Vinduer er slitte.



Kjellervinduer.



Vinduer har svekkelser.



Vinduer har svekkelser.

Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert teakdør med 2-lags glassfelt av eldre dato.

Terrassedør, 1. etasje: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.

Terrassedør, 2. etasje: Takoverbygget koblet dør med 2-lags glassfelt fra byggeår.

Terrassedør, tilbygget del: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, 1. etasje: Døren er utvendig værslitt. Innvendig halvmalt. Låsevrider er løs.

Terrassedør, 2. etasje: Døren er moden for utskiftning.

Terrassedør, tilbygget del: Døren er utvendig værslitt. Dørbladet subber mot karm/terskel.

Dører har lavere isolasjonsevne enn dagens krav tilsier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik, eventuelle utskiftninger bør påregnes.



Terrassedør i 1. etasje.



Terrassedør i 1. etasje mangler innvendige utføringer og lister.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Altan opprinnelige del:

Takoverbygget altan på 7,15 m². Adkomst via dør fra stuen.

Altan tilbygget del:

Takoverbygget altan på 5,08 m². Adkomst via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Membran/tettesikt av eldre dato. På generelt grunnlag er altaner oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det må legges ny membran/tettesjikt.

Det nye rekkverket bør tilfredsstille dagens krav til høyde.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Altaner er oppført utenfor fasade sør.



Måling av høyde på rekkverk.

Utvendige trapper

Trapp foran hovedinngangen:

Tett trapp til repos. Konstruksjon av betong. Rekkverk og gelender.

Trapp til bakhage:

Åpen trapp til repos. Rekkverk og gelender. Konstruksjon av galvanisert strekkmetsall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp til bakhage:

Trappen har provisorisk fundamentering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av fundamenteringen på trappen i bakhagen bør påregnes.

Tilstandsrapport



Trapp foran hovedinngangsdøren.



Trapp i bakhage



Trappen har provisorisk fundamentering

TG 1 Andre utvendige forhold

Det bemerkes at naboeiendommen (Knut Hamsuns vei 7C) har en garasjetomt midt inne i respektive tomt sin bakhage. Se kart fra kommunen under.



Naboeiendommen (Knut Hamsuns vei 7C) har en garasjetomt midt inne i bakhagen. Til orientering.

TG 3 Utvendig garasje under tilbygd del

Parkering i én av de 3 garasjene under tilbygd bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I følge rekvisit (sønn av hjemmelshaver) foreligger det visstnok et påbud fra Rana Brannvesen vedrørende utbedring av garasjeanlegget. Dette ettersom den tilbygte leiligheten ligger over garasjene og garasjeanlegget er ikke tilfredsstillende sikret mot avgasser/eksos. Garasjeanlegget med de respektive 3 garasjene eies/disponeres av henholdsvis Knut Hamsuns vei 7C, Knut Hamsuns vei 7B og respektive bolig; Knut Hamsuns vei 7A. Det har med tidligere eier (nå død) vært uenighet mht. disponering av garasjene. Saken har vært oppe domstolen (Rana Tingrett) og dommen sier at nevnte naboeiendommer (7C og 7B) i likhet med 7A - har eiendomsrett til hver sin garasje. Respektive bolig (7A) har visstnok eiendomsrett til den sørligste garasjene av disse tre. Til orientering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Nærmere undersøkelser anbefales hos Rana kommune (Brann- og redningstjenesten) mht. nevnte påbud/bruk. Oppgraderinger må i så måte påregnes for å imøtekomme kravene fra offentlig myndighet.

TG 3 gis med bakgrunn i disse opplysningene. Kostnadsestimatet er vanskelig å fastsette, kun skjønnsmessig estimert.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Garasjen lengst til høyre tilhører respektive bolig. De to andre disponeres av Knut Hamsuns vei 7B og 7C.



Liten garasje, kun 2,28 meter bred og 4,12 meter lang frem til "trapp".



Trappeløpet til leiligheten opptar den innerste delen av garasjen. Garasjen egner seg derfor kun til svært små personbiler.

INNVENDIG

Overflater

Gulv er dekket med laminat, skipsgulv (Alloc industrigulv) og beleg. Skipsgulv er fra 1998-1999. I stuen i hovedboligen ble det lagt nye underliggende sponplategulv (22 mm) før det nye gulvet ble lagt.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malt/umalte panelplater, tapet, malt tapet og malte flater.

Himlinger er dekket med malte plater og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omfattende skader på overflater på gulv i soverommene i 1. etasje. TG3 settes på grunn av dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger av flere overflater bør påregnes. Dettet er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Slitt parkett i tilbygget del.



Sår og skader i belegget.



Delvis manglende belegget i det ene soverommet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskillere av trebjelkelag i 1. etasje og 2. etasje. Isolasjon fra byggeår/tilbyggår.
Støpt såle mot grunn i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stedvis sopp og fuktmerker i himling (taket) i kjelleretasjen.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i det største soverommet. Her var det 19 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 21 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

2. etasje, opprinnelig bolig:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt på kjøkken. Her var det 8 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 10 mm i hele rommet. I stuen var det 9 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er tilfredsstillende iht. hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

2. etasje, tilbygd leilighet:

- Største målte avvik i leiligheten ble målt i stuen. Her var det 8 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 19 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen (påpekte skjevheter/planavvik) virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Tilstandsrapport



Måling av eventuelle skjevheter med krysslaser.



Fuktmerker og soppvekst opp under stubbloft.



Fuktmåling i fuktmerker, forhøyede fuktverdier ble registrert

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.

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

Pipe og ildsted

Boligen har pipe som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder.

Pipen er stedvis innkledd.

Kommunens arkiver sier:

Det er ikke registrert ildsteder på denne adressen og skorsteinene er satt inaktiv. Registrert fritak for feie- og tilsynsavgift.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skal det monteres ildsted i boligen må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skal det monteres ildsted i boligen må det utføres tiltak.

Tilstandsrapport



Sotluke i kjeller.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Se punktet "Fuktsikring og drenering".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Råteskader i kjeller.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Malt tett tretrapp med sving, Skipsgulv i inntrinn.

Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet. Malt stående rekkverk og spiler i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 82 cm.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje (tilbygget del):

Malt tett tretrapp med sving. Belegg i inntrinn. Veggmontert håndløper. Malt stående rekkverk i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 78 cm.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:
Trappen mangler veggmontert håndløper.
Rekkverket er lavere enn dagens krav.
Det er montert presenning under trappen ned mot kjeller. Dette fører til kondens her.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje , tilbygget del:
Manglende håndløper på den ene siden av trappeløpet.
Rekkverket i 2. etasje er lavere enn dagens krav.
Rekkverket har lysåpninger som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er montert presenning under trappen mellom 1. etasje og 2. etasje i opprinnelige del. Måling av høyde på rekkverk.

TG 3 Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

Tett trapp med repos. Konstruksjon av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjellertrapp.

TG 2 Innvendige dører

Slette dører fra byggeår og tilbyggår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører er modne for vedlikehold.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger og vedlikehold bør påregnes.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er utkoblede eldre radiatorer i flere rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radiatorer i flere rom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av radiatorer bør vurderes.

VÅTROM

1. ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Baderommet er av eldre dato.

Enkel beskrivelse:

Gulv er dekket med belegg.

vegger er dekket med våtromsplater.

Himling er dekket med malte flater.

Nedfelt servant med to-greps blandebeholder.

Gulvmontert toalett.

Dusjhjørne.

Opplegg for vaskemaskin.

Soiisluk fra byggeår i gulvet.

Laminerte skrog med slette fronter. Lysarmatur over speilet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Bad/wc/vaskerom i 1. etasje.



Kontroll av sluk.



Fuktmåling i gulvet, forhøyede fuktverdier ble registrert.

1. ETASJE (HOVEDBOLIG) > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

2. ETASJE (TILBYGGET LEILIGHET) > BAD/WC

TG 3 Generell

Baderommet er fra tilbyggår.

Enkel beskrivelse:

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med malte plater og våtromsplater.

Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjnisje med veggmontert blandebatteri.

Vurdering av avvik:

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

Omfattende fuktskader i himling.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling i gulvet i dusjnisen, ingen unormale fuktverdier ble registrert



Kontroll av sluk.



Fuktskader i himling.



Fuktmåling i fuktskadet himling, ingen unormale fuktverdier ble registrert ved befaring.

2. ETASJE (TILBYGGET LEILIGHET) > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader.

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")

KJØKKEN

2. ETASJE (HOVEDBOLIG) > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulv er dekket med korkfliser.

Vegger er dekket med malt glassfiberstrie.

Himling er dekket med malte flater.

Innredning med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Integrert koketopp og stekeovn.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Deler av innredningen er fra byggeår og deler av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er modent for oppgraderinger/oppussing.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppussing av kjøkkenet bør påregnes.

Tilstandsrapport



Kjøkken i 2. etasje.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Avløp av soilrør fra byggeår.



U fagmessig gjennomføring av ventilasjonskanal i himling.

2. ETASJE (HOVEDBOLIG) > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket har ikke tilfredsstillende el-tilkobling.
ventilasjonskanalen blir kun ledet til kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik må påregnes.



Ventilasjonskanal er kun ledet til kaldloftet.

2. ETASJE (TILBYGGET LEILIGHET) > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulv er dekket med belegg.

Vegger er dekket med malte plater og tapet.

Himling er dekket med malte plater.

Innredning med slette fronter.

Tilstandsrapport

Laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blande batteri.
Innredningen er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skade i blande batteriet.

Sår/skader i overflater.

Innredningen er moden for oppgradering/utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes.



Innredning av eldre dato.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

2. ETASJE (TILBYGGET LEILIGHET) > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk av eldre dato over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Avtrekket har lav funksjon og er modent for utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Opprinnelige del:

1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på badet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
 2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer og dør.
- Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via enkelte ventiler i yttervegger.

Tilbygget del:

Tilbygget del har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Tilstandsrapport

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.

Andre VVS-installasjoner

Opprinnelige del: Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2008 montert i stuen.

Tilbygget del: Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2008 montert over trappeløpet mellom etasjene.

Vurdering av avvik:

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

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 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.

Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.



Det er ikke tilfredsstillende tettet i ytterveggen ved gjennomføring mellom utedel og innedel.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2007, plassert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Opprinnelige del:

El-skap plassert øverst i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje.
Skrusikringer og måler.

Tilstandsrapport

Tilbygget del.

El-skap plassert i mellomgangen i 2. etasje.

En fordelerkurs med jordfeilautomat, for øvrig skrusikringer og måler. El-skapet mangler kursfortegnelse.

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 i hovedsak fra byggeår og tilbyggår.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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 21.05.2015. Det ble avdekket feil som IKKE er bekreftet utbedret og det er registrert heftelse på det elektriske anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

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 Løse el-kabler.

Flere av belysningene i himlinger mangler kupler.

Flere steder er det provisoriske løsninger på el-installasjonen.

Koblingsbokser mangler deksler.

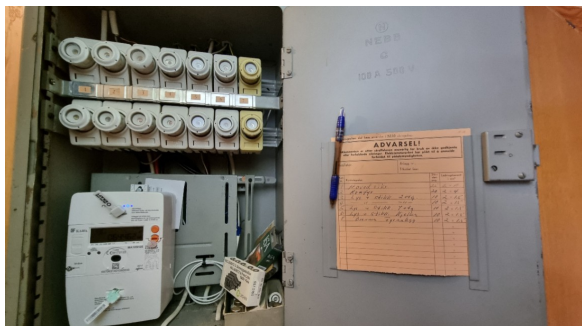
Generell kommentar

El-installasjonen må kontrolleres på nytt.

Utskiftninger må påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet i opprinnelige del.



Kontroll av el-skapet i tilbygget del. Manglende kursfortegnelse her.



Stedvis provisoriske el-løsninger.



Løse el-kabler.

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 ikke tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Brannslukningsapparat av eldre dato.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger. Råteskadde materialer og soppvekst i kjelleretasjen. 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ny drenering rundt boligen.

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drens vann og kloakk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Soppvekst og saltutslag i kjeller.



Fuktmåling i kjeller, forhøyede fuktverdier ble registrert



Fuktmåling i kjeller, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.
Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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.

Oljetank

Nedgravd oljetank utenfor fasade nord.
Tanken er av ukjent materiale, størrelse og innhold.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger krav om sanering av oljetank.

Takstmannen har ingen dokumentasjon eller kjennskap til den nedgravde oljetankens tilstand eller innhold.

Konsekvens/tiltak

- Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Usikkerhet om isolasjon på rør i kjeller inneholder asbest



Påfyllingsrør til oljetanken

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

209 m²/197 m²

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet: Entré, 3 Trapperom, 4 Soverom, 2 Bad, 2 Stuer, 2 Kjøkken, Potetkjeller, 2 Gang, Bod, Garasje, Tidligere kontor, Tidligere vaskekjeller

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 650 000

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 2 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 650 000

Konklusjon markedsverdi

1 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra. Boligen har meget lav standard per i dag, men har også et bra potensiale. Dette blant annet med at det er to boenheter per i dag.

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 «MARKEDSVVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsværdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Knut Hamsuns vei 2B ,8626 MO I RANA 109 m² 1966 3 sov	05-05-2022	2 750 000	2 700 000	619 549	3 319 549	30 455
2 Knut Hamsuns vei 15 C ,8626 MO I RANA 96 m² 1965 3 sov	01-09-2020	2 750 000	2 750 000		2 750 000	28 646
3 Knut Hamsuns vei 3 C ,8626 MO I RANA 91 m² 1966 3 sov	01-09-2019	2 000 000	1 900 000	666 297	2 566 297	28 201
4 Knut Hamsuns vei 15 C ,8626 MO I RANA 96 m² 1965 3 sov	10-03-2019	2 700 000	2 650 000		2 650 000	27 604
5 Knut Hamsuns vei 9D ,8626 MO I RANA 141 m² 1963 3 sov	02-02-2025	2 800 000	2 650 000		2 650 000	18 794
6 Knut Hamsuns vei 17C ,8626 MO I RANA 146 m² 1964 2 sov	11-09-2024	2 250 000	2 200 000		2 200 000	15 068
7 Knut Hamsuns vei 19 D ,8626 MO I RANA 131 m² 1963 3 sov	13-12-2020	1 750 000	1 600 000		1 600 000	12 214

Om sammenlignbare salg

Utalget 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. Utalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Kommunale avgifter; Fastgebyr vann etter 01.07.2025:	Kr.	3 540
Kommunale avgifter; Fastgebyr avløp etter 01.07.2025:	Kr.	4 292
Kommunale avgifter; Vanngebyr areal etter 01.07.2025:	Kr.	5 077
Kommunale avgifter; Avløpsgebyr areal etter 01.07.2025:	Kr.	6 031
Kommunale avgifter; eiendomsskatt:	Kr.	3 802
Kommunale avgifter; feiing og tilsyn av fyringsanlegg:	Kr.	3 320
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	28 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	76 000

Teknisk verdi bygninger

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 550 000
Sum teknisk verdi - Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet	Kr.	1 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 950 000

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 markdstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	550 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	550 000

Kommentar

Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markdstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 500 000
--	------------	------------------

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

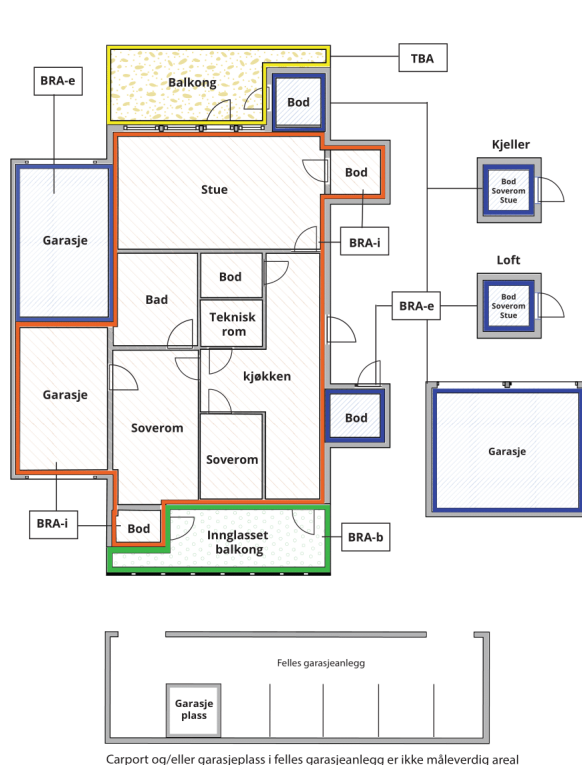
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Rekkehusbolig m/ tilleggsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje (hovedbolig)	48			48	
2. etasje (hovedbolig)	46			46	7
Kjelleretasje (hovedbolig)	47	12		59	
1. etasje (tilbygget leilighet)	5			5	
2. etasje (tilbygget leilighet)	51			51	5
SUM	197	12			12
SUM BRA	209				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (hovedbolig)	Entré/vindfang (felles med tilleggsleiligheten), Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc/vaskerom		
2. etasje (hovedbolig)	Stue, Kjøkken		
Kjelleretasje (hovedbolig)	Trapperom, Tidligere kontor, Potetkjeller, Kjellergang, Tidligere vaskekjeller, Rom m/ sluk	Garasjerom (garasjen lengst sør av de 3 garasjene)	
1. etasje (tilbygget leilighet)	Privat entré/ trapperom		
2. etasje (tilbygget leilighet)	Stue, Soverom, Kjøkken, Mellomgang, Bad/wc		

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Altan til hovedbolig, fasade sør på 7,15 m².

Altan til tilbygd leilighet, fasade sør på 5,08 m².

BRA-e (eksternt bruksareal):

Garasjerom m/ utvändig adkomst fasade vest på 12,49 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav.

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)
Rekkehusbolig m/ tilleggseilighet	150	47

Kommentar

Rekkehusbolig m/
tilleggseilighet

Det bemerkes at takstmannen har betraktet hele kjelleretasjen som sekundærrom (S-rom) pga. den svært dårlige og fuktige standarden.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	993		0	607.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Knut Hamsuns vei 7 A

Hjemmelshaver

Astri Johanne Andersen DBO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger på Sagbakken. Fra eiendommen er det kort avstand til Sagbakken Idrettspark, Moheia Idrettspark, barnehage, skoler, dagligvarebutikk samt diverse andre butikker i Ranenget like nedenfor boligen. Avstanden til Mo sentrum er om lag 2 kilometer. Sentrum av Mo m/ omegn byr også på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige og flotte natur både ved kysten og til fjells. Like nordøst for sentrumskjernen og respektive eiendom ligger Klokkehagen Elvepark med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Sagbakken", plan-ID 2025. Ikrafttredelse 20.04.1965.

Om tomten

Eiet tomt på 607,8 m².

Flat tomt med hage både foran og bak boligen. Tomten er den senere tid ikke holdt vedlike og er dels overgrodd.

Deler av tomten er inngjerdet, men gjerdet er av dårlig forfatning.

Det bemerkes at naboeiendommen (Knut Hamsuns vei 7C) har en garasjetomt midt inne i respektive tomt sin bakhage. Se kommunekart.com.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

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

For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Parkering

Parkering i én av de 3 garasjene under boligen.

NB! Det bemerkes at det visstnok foreligger et påbud fra Rana Brannvesen vedrørende utbedring av garasjeanlegget. Dette ettersom den tilbygde leiligheten ligger over garasjene og garasjeanlegget er ikke tilfredsstillende sikret mot avgasser/eksos. Garasjeanlegget med de respektive 3 garasjene eies/disponeres av henholdsvis Knut Hamsuns vei 7C, Knut Hamsuns vei 7B og respektive bolig; Knut Hamsuns vei 7A. Det har med tidligere eier (nå død) vært uenighet mht. disponering av garasjene. Saken har vært oppe domstolen (Rana Tingrett) og dommen sier at nevnte naboeiendommer (7C og 7B) i likhet med 7A - har eiendomsrett til hver sin garasje. Respektive bolig (7A) har visstnok eiendomsrett til den sørligste garasjene av disse tre. Til orientering.

Servitutter

2021/1062459-1/200 RETTSBOK

30.08.2021 21:00 Sak 07-024499TVI-RANA

Gjelder eiendomsrett/bruksrett til garasjer (se avsnittet "parkering").

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et rekkehus fra 1963, bygd over 3 plan inklusive kjeller. Til boligen hører det med en "tilleggsleilighet" bygd i 1980 samt én av de tre garasjene under den tilbygde leiligheten. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehusbebyggelse og andre flermansboliger.

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.

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.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 573 303	2025	I følge opplysninger fra Rana kommune.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring		Fullverdi		15 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.07.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag	14.07.2025		Gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	02.07.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	70	Nei
Eiendomsverdi AS	29.07.2025	Gjennomgang av matrikel- og grunnboksutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	4	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	21.05.2015	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg (begge boenheter) med tilhørende avviksrapporter.	Gjennomgått	5	Ja
Situasjonskart	29.07.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Bilder	29.07.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	04.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi AS	04.08.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2025	
2	05.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HK1332>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Knut Hamsuns vei 7 A, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde: ANDERSEN ASTRI JOHANNE
Målernummer: 6970631401060533
Anlegget ble sist kontrollert: 21.05.2015
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret og det er registrert heftelse på det elektriske anlegget.

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

Geir Arne Nilsen
Senioringeniør

Returadresse:**Det Lokale Eltilsyn**

Helgeland Kraft Mo i Rana

Postboks 84

8601 MO I RANA

ANDERSEN ASTRID

K Hamsundsv 7a

8626 MO I RANA

Anleggsnummer:

4089007-010

Målnummer:

88863

Kontrolldato:

21.05.2015

Saksnummer:

65743

PIN-kode

6119

Kontrolltype:

PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:

Knut Hamsuns vei 7A

8626 MO I RANA

Kontrollert av:

Kent Johansen

Telefonnummer:

75 10 04 09

E-post:

kent.johansen@helgelandkraft.no

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

KONTROLLRAPPORT

- 1 -Jording Utjevningsforbindelse mellom hovedjordskinne/klemme og avløpsrøret manglet.
Jf. fel § 19
Hovedjordklemme.
- 2 -Sikringsskap DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med patronsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.
Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Slike skap/sikringer inneholder ingen ekstra form for sikkerhet i hht dagens krav. Nye skap har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.
- 3 -Varmepumpe Installasjonen manglet nødvendig utstyr for jordfeilvern/-varsel. Jf.fel § 21
Jordfeilbryter.
- 4 -Stue Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21
Jordet og ujordete stikkontakter.
- 5 -V.v.tank Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom som tilhørende bruksgjenstand. Jf. fel § 38
Tilkoblet med skjøteledning.
- 6 -Kjellergang Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21
Uten jordforbindelse og ikke godkjent for formålet.

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på kontrollrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten.
Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:	
.....	
Dato	Underskrift montør
.....	
Dato	Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll:	Etter utbedring:
M ohm	 M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
21.05.2015	Dokumentet er elektronisk godkjent av Kent Johansen og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Knut Hamsuns vei 7 A, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde: ANDERSEN ASTRI JOHANNE
Målernummer: 6970631401060366
Anlegget ble sist kontrollert: 21.05.2015
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret og det er registrert heftelse på det elektriske anlegget.

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

Geir Arne Nilsen
Senioringeniør

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Helgeland Kraft Mo i Rana

Postboks 84
8601 MO I RANA

Anleggsnummer: 4089007-015	Saksnummer: 65641
Målnummer: 52073	PIN-kode 5964
Kontrolldato: 21.05.2015	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

ANDERSEN ASTRID

K Hamsundsv 7a
8626 MO I RANA

Anleggsadresse:

Knut Hamsuns vei 7A
8626 MO I RANA

Kontrollert av: Kent Johansen	Telefonnummer: 75 10 04 09	E-post: kent.johansen@helgelandkraft.no
---	--------------------------------------	---

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

KONTROLLRAPPORT

- 1 - Sikringsskap Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad. Jf.fel § 20
Sikringsautomat.
- 2 - Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter. Jf.fel § 30
Skap manglet hovedbryter.
- 3 - DLE har registrert at De har et eldre sikringsskap med patronsikringer. DLE anbefaler at sikringsskapet renoveres.
Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare. Slike skap/sikringer inneholder ingen ekstra form for sikkerhet i hht dagens krav. Nye skap har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren. I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning. Utstyr som TV, elektronikk osv blir dermed bedre beskyttet.

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på kontrollrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:

.....

Dato Underskrift montør

.....

Dato Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll:	Etter utbedring:
M ohm	 M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
21.05.2015	Dokumentet er elektronisk godkjent av Kent Johansen og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE