




# Tilstandsrapport



 1/2-part av tomannsbolig m/garasje

 Strandaveien 7, 8614 MO I RANA

 RANA kommune

# gnr. 131, bnr. 31, fnr. 108

## Markedsverdi

**3 550 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m<sup>2</sup> BRA-i: 120 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.12.2025

Rapportdato: 08.04.2026

Oppdragsnr.: 20914-4422

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PP1631

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Marius Høgås

Vår ref: Marius Høgås



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

# Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

## Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@motakst.no  
472 67 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	141 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	137 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 550 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 750 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 1/2-part av tomannsbolig m/garasje

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

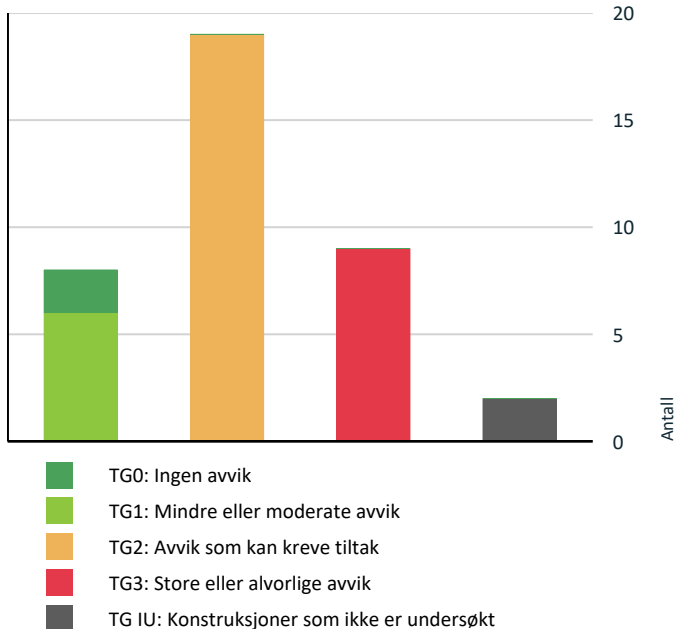
### Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

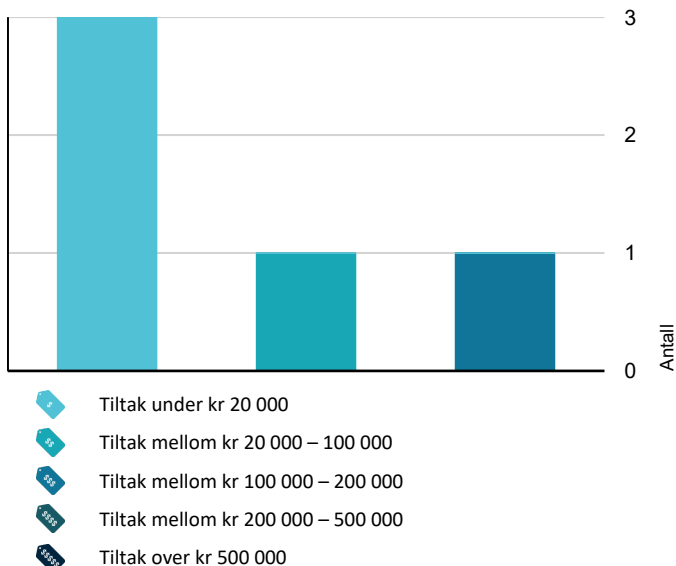
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### 1/2-part av tomannsbolig m/garasje

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Nedløpet på veggen på fremsiden er ikke festet. Overgang mellom metall og plast nedløp gjør at vannet renner utenfor røret.

Det mangler snøfangere på taket over balkongdøren på tilbygget.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



##### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

[Gå til side](#)

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

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Fra garasjen kan man se at taket er isolert helt opp til taktro og det er ikke etablert noen lufting mellom isolasjon og taktro.



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Konstruksjonene har skjevheter.

Enkelte bord i trappen gir etter belastning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



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

[Gå til side](#)

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

Målt avvik i 1.etasje (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Målt avvik i 2.etasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Det er glipper mellom lister og gulv flere steder.

Det er store høydeforskjeller mellom enkelte rom.



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

# Sammendrag av boligens tilstand

Den ene siden av pipen er ikke tilgjengelig i 2. etasjen.

## ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er utette rørgjennomføringer i stubbeloftskonstruksjonen.

Det er ikke etablert fuktsperre og isolering mot grunn.

Det er tidvis noe grunnvann i form av sølepytter i krypkjeller opplyser eier. Det er etablert en brønn med vannpumpe, for å lede dette vannet ut av konstruksjonen.

Det er målt høye fuktverdier i bunnsvill flere steder. Bunnsvillen er stedvis ikke tilgjengelig og det er derfor fare for skjulte skader i konstruksjonen. Store deler av krypkjelleren har ingen adkomstmulighet.

Krypkjelleren har noe begrenset ventilering. Søylor til understøttelse av bjelkelaget er ikke montert i sølesko.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

## ! Tekniske installasjoner > Varmepumpe 2. etasje [Gå til side](#)

Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Ei-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.

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

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

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluket er ikke inspisert da det er fastmontert dusjkabinett, hvor sokkel ikke lar seg fjernes.

Det er ikke tettet tilfredsstillende rundt rørgjennomføringer i vegger (mangler fugemasse).

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### ! Innvendig > Kryp Kjeller - Tilbygg [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

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

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis målt noe høye fuktverdier på kaldloftet innvendig.

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

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er lite lufting bak kledningen enkelte steder.

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

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er noe fuktmerker i rupanel ut mot rafter, og det måles noe høye fuktverdier i disse områdene.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Enkelte vannesebeslag er løse og det er ikke tett mellom beslag og vindu.

Vindu på badet i 1. etasje fra 1982 er tregt ved åpning/lukking.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug her.

Flere vindu er utvendig værslitt.

Beslag under vindu har ikke oppbretter i vindus smygene.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er skader i beslaget under døren.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

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

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrum, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! **Utvendig > Takoverbygg inngangsparti** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Takoverbygget har skjevheter.

Det er påvist avvik i fuger.

Det er utettheter i fugen mellom våtromsplate og bunnlist inne i toalett-kassen.  
Hjørnelister er montert for lavt i flg. monteringsanvisningen.

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Trappen har skjevheter.

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

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

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

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

## ! **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:  
Det er noe ujevnheter mellom skapdører og sokler.

## ! **Tekniske installasjoner > Varmepumpe 1. etasje** [Gå til side](#)

Det er avvik:  
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.  
Drens slangen avsluttes på veggen inni garasjen.

## ! **Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.  
Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

# Tilstandsrapport

## 1/2-PART AV TOMANNSBOLIG M/GARASJE



### Byggeår

1962

### Kommentar

Boligen ble registrert tatt i bruk  
15.07.1962.

### Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

### Standard

Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Type taktekking: Pappshingel.

Årstall: 2019.

Type undertak: Ukjent.

Årstall: Ukjent.

Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis målt noe høye fuktverdier på kaldloftet innvendig.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til de forhøyede fuktverdiene på kaldloftet.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette medføre risiko for sopp- og råteskader i takkonstruksjonen, samt redusert levetid på bygningsdelen.



### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.  
Tre luftehatter på taket.  
Fastmontert takstige til pipen.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

## Vurdering av avvik:

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

Nedløpet på veggen på fremsiden er ikke festet.  
Overgang mellom metall og plast nedløp gjør at vannet renner utenfor røret.  
Det mangler snøfangere på taket over balkongdøren på tilbygget.

## Konsekvens/tiltak

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

Nedløpet på veggen på fremsiden bør festes forsvarlig for å unngå skade på fasade og grunnmur, samt sikre korrekt bortledning av vann.  
Overgangen mellom metall og plast nedløp bør utbedres slik at vannet ledes sikkert gjennom røret.  
Det må monteres snøfangere på hovedtaket over balkongdøren på tilbygget for å hindre fare for snø- og isras, noe som kan medføre personskade eller skade på eiendom.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig kledd med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er lite lufting bak kledningen enkelte steder.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det bør etableres musesperre for å hindre inntrengning av skadedyr i konstruksjonen. Manglende musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen og påfører skader.  
Lufting bak kledningen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader og forlenget uttørkingstid, noe som kan føre til redusert levetid og økt fare for råte eller andre bygningsskader.

# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft - Tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Pulttak takkonstruksjon av tre.  
Undertak av ukjent type.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Fra garasjen kan man se at taket er isolert helt opp til taktro og det er ikke etablert noen lufting mellom isolasjon og taktro.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmulighet, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes, noe som kan medføre skjulte skader og økt risiko for kostbare utbedringer på sikt.

Manglende lufting mellom isolasjon og taktro kan føre til kondens og fuktskader i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for råte og redusert levetid på taket. Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser og etablere tilstrekkelig lufting for å redusere denne risikoen.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.  
Undertak av trobord.  
Gulv er tekket med furugulv på kaldloftet.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegang i 2.etasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er noe fuktmerker i rupanel ut mot rafter, og det måles noe høye fuktverdier i disse områdene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer av områdene med fuktmerker og forhøyede fuktverdier i rupanelen ut mot rafter, for å hindre videre fuktskader og redusere risikoen for råte og svekkelse av takkonstruksjonen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Enkelte vannesebeslag er løse og det er ikke tett mellom beslag og vindu.

Vindu på badet i 1. etasje fra 1982 er tregt ved åpning/lukking.

Utvendig omramming er montert for nært vannbrettet, dette fører til lettere vannoppsug her.

Flere vindu er utvendig værslitt.

Beslag under vindu har ikke oppbretter i vindus smygene.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løse vannbeslag bør festes, og det må tettes mellom beslag og vindu for å hindre vanninntrenging.

Vinduet på badet i 1. etasje bør justeres for å sikre normal funksjon.

Omramming bør tilpasses slik at det er tilstrekkelig klaring til vannbrettet for å redusere risiko for vannoppsug og råteskader.

Værslitte vinduer bør vedlikeholdes for å forlenge levetiden og hindre ytterligere forringelse.

Beslag under vindu bør ha oppbrett i vindusmygene for å sikre tilfredsstillende tetting.

Dersom tiltak ikke utføres, kan det oppstå fuktskader i vinduskonstruksjonen og tilstøtende bygningsdeler.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkongdører i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det er skader i beslaget under døren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utbedres skader i beslaget under døren for å hindre vanninntrenging og ytterligere skade på dør og omkringliggende konstruksjon. Manglende utbedring kan føre til fuktskader og redusert levetid på døren.



## TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Takterrasse på ca. 46 m<sup>2</sup> med stående rekkverk av plast. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra stuen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av konstruksjonen og tettesjikt/membran, da usikker konstruksjonsutforming og alder på membran medfører økt risiko for fukt- og vannskader i underliggende boligrom.

Utbedring eller utskiftning av tettesjikt/membran bør vurderes for å forhindre fremtidige skader.

Rekkverkshøyden bør tilpasses gjeldende krav for å redusere risikoen for fallulykker.

# Tilstandsrapport



## Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av tre til inngangsdør.  
Trapp av tre til balkongdør.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Enkelte bord i trappen gir etter ved belastning.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres for å utbedre avviket.

Enkelte bord i trappen som gir etter ved belastning bør skiftes ut eller forsterkes for å sikre trygg bruk av trappen og redusere risikoen for fall og personskafe.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Takoverbygg inngangsparti

### Beskrivelse

Takoverbygg inngangsparti.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Takoverbygget har skjevheter.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av innfestingen, og skjevheter i takoverbygget bør utbedres.

Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for ytterligere deformasjon, redusert levetid og i verste fall konstruksjonssvikt.



## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv er tekket med laminat, flis og belegg.

Vegger er tekket med malte panelplater og malte plater.

Himlinger er tekket med malt panel og malte himlingsplater.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskillere av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i 1.etasje (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 25 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 25 mm.

Målt avvik i 2.etasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Det er glipper mellom lister og gulv flere steder.

Det er store høydeforskjeller mellom enkelte rom.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

• 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge årsak og omfang av avvikene.

Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert brukervennlighet, økt risiko for skjevbelastning på konstruksjonen og mulig forringelse av boligens verdi.

## Radon

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Det er viktig å merke seg at radonkartet kun gir et estimat basert på geologiske forhold og tidligere målinger. Den eneste måten å få en nøyaktig vurdering av radonnivåene i en spesifikk bolig er å gjennomføre en radonmåling.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å få dokumentert om radonnivåene i boligen er innenfor anbefalte grenseverdier.

Manglende måling medfører usikkerhet om det foreligger forhøyede radonverdier, noe som kan utgjøre en helseisiko for beboerne.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra krypkjeller og over tak.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Ukjent.

Sotluke montert i krypkjeller.

Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført i 2024.

Skorsteinen ble sist feiet i 2024.

### Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Den ene siden av pipen er ikke tilgjengelig i 2. etasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Pipevangeren må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og eventuelle utbedringer, for å sikre at det ikke foreligger skjulte skader eller brannfarlige forhold.

Manglende tilgang øker risikoen for uoppdagede feil som kan medføre brannfare.

# Tilstandsrapport



## Kryp Kjeller - Tilbygg

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp Kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på risikoen for fukt- og råteskader i krypkjelleren, og overvåk tilstanden nøye. Det anbefales å etablere en inspeksjonsluke slik at krypkjelleren kan undersøkes nærmere, helst av fagkyndig, for å avdekke eventuelle skjulte skader og redusere risikoen for omfattende utbedringskostnader.

## Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Det er utette rørgjennomføringer i stubbeloftskonstruksjonen.

Det er ikke etablert fuktsperre og isolering mot grunn.

Det er tidvis noe grunnvann i form av sølepytter i krypkjeller opplyser eier. Det er etablert en brønn med vannpumpe, for å lede dette vannet ut av konstruksjonen.

Det er målt høye fuktverdier i bunnsvill flere steder. Bunnsvillen er stedvis ikke tilgjengelig og det er derfor fare for skjulte skader i konstruksjonen.

Store deler av krypkjelleren har ingen adkomstmulighet.

Krypkjelleren har noe begrenset ventilering.

Søylene til understøttelse av bjelkelaget er ikke montert i søylesko.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Det bør etableres fuktsperre og isolering mot grunnen, samt tetting rundt rørgjennomføringer for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Ventilasjonen i krypkjelleren bør forbedres for å hindre opphopning av fukt og redusere risiko for råte og mugg.

Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av eventuelle skjulte skader, spesielt i områder uten adkomst.

Overvåk fuktverdiene jevnlig, og vurder behov for ytterligere tiltak dersom det oppdages økte fuktverdier eller tegn til skade.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være utvikling av råte, mugg og strukturelle skader på bunnsvill, trebjelkelag og tilstøtende konstruksjoner, samt økte utbedringskostnader over tid.

Søylene bør monteres i søylesko for å unngå direkte kontakt med grunnen og redusere risikoen for fuktskader.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

# Tilstandsrapport



## TG.2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp som strekker seg fra 1.etasje til 2.etasje. Inntrinn er tekket med laminat og trappeneser av profilerte metall-lister. Håndløper montert på vegg. Glassrekkverket i 2.etasje har en høyde på Ca. 100 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappen har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstillere krav på byggetidspunktet.

Det må monteres håndløper på begge sider av trappen gjennom hele trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risikoen for fallskader. Skjevheter i trappen bør utbedres for å sikre trygg ferdsel.



## TG.1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Dørene er profilerte lettdører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet. Ved renovering av våtrommet var TEK 10 gjeldende forskrift.

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger er tekket med våtromsplater.  
Himling er tekket med malt panel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Det er utettheter i fugen mellom våtromsplate og bunnlist inne i toalett-kassen. Hjørnelister er montert for lavt i flg. monteringsanvisningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres utbedring av utettheter i fugen mellom våtromsplate og bunnlist, samt montering av hjørnelister i henhold til monteringsanvisningen. Manglende eller feil utførte fuger og lister kan føre til fuktinntrengning i konstruksjonen, noe som øker risikoen for fuktskader og følgeskader over tid.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

• Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det bør vurderes utbedring av fallforholdene for å sikre at vann ledes effektivt mot sluket.

Manglende høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av våtrommet og forårsake fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Vær oppmerksom ved bruk, og vurder tiltak ved eventuell oppgradering eller renovering.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

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

Sluket er ikke inspisert da det er fastmontert dusjkabinett, hvor sokkel ikke lar seg fjernes. Det er ikke tettet tilfredsstillende rundt rørgjennomføringer i vegger (mangler fugemasse).

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Sluket bør gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføringer med egnet fugemasse for å hindre fuktinntrengning i veggkonstruksjonen, da manglende tetting øker faren for fuktskader og følgeskader over tid.

Det anbefales å utføre ytterligere undersøkelser av sluket da dette er gjort tilgjengelig. Det kan ikke utelukkes avvik i forbindelse med sluk. Kostnadsestimat er satt for kontroll av sluk, samt fugging av rørgjennomføringer.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Manglende fugemasse rundt rør

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, speilskap med overhengende belysning, høyskap, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via yttervegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på overflater.



## 1. ETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke utført da det er adkomst til konstruksjon bak dusjsone fra bod under trapp.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8%.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

#### Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminert skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i kompositt med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med kjøleskap, komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin.

# Tilstandsrapport

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er noe ujevnheter mellom skapdører og sokler.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas justering av skapdører og sokler for å utbedre ujevnhetene, slik at ytterligere slitasje og funksjonsproblemer unngås.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

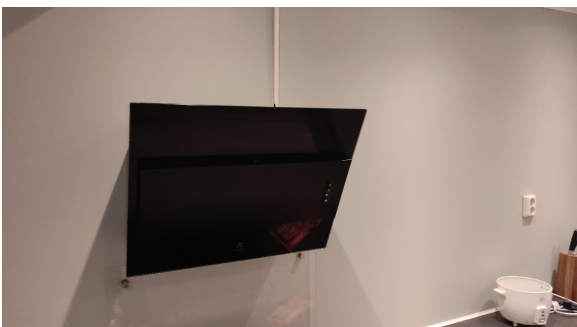
Kjøkkenet har ventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør i rør). Rørskap plassert i bod under trapp.  
Hovedstoppekran plassert i krypkjeller.  
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

### Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.



Deler av røret mangler isolasjon.

## TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.  
Lufting av avløpsanlegget går ut via tak, stakepunkt plassert i krypkjeller.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

## TG 2 Varmepumpe 1. etasje

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2020 i gangen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Drens slangen avsluttes på veggen inni garasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

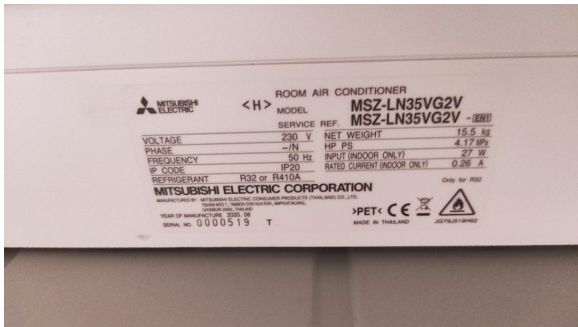
Drensslangen bør føres ut av garasjen og avsluttes på egnet sted utendørs for å unngå fuktskader og muggdannelse inne i garasjen.

Dagens løsning medfører risiko for fuktproblemer og skader på bygningskonstruksjonen.

For å sikre varmepumpens levetid og optimal funksjon anbefales det å utføre service hvert 2. til 3. år.

Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader og forkortet levetid på anlegget.

# Tilstandsrapport



## TG 3 Varmepumpe 2. etasje

### Beskrivelse

Luft-til-luft varmpumpe av merket Bivt fra ukjent dato i stue.

### Vurdering av avvik:

- Varmepumpe luft til luft er defekt/fungerer ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Varmepumpe bør gjennomgås av fagperson, siden det kan være behov for full utskiftning.

Varmepumpen bør vurderes av fagperson for å avklare om reparasjon er mulig, eller om den må byttes ut.

Konsekvensen av ikke å utbedre feilen er redusert oppvarming og dårligere inneklima, samt økte energikostnader ved bruk av alternative varmekilder.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 100 liter av merket cTc Ferro Fil fra 2008 plassert i bod under trapp. Tanken er plassert i en kasse av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank for å hindre skader ved eventuell lekkasje.

# Tilstandsrapport



## ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden 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.*

### Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i gang.

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.

**Ukjent.**

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?

**Nei**

**Samsvarserklæringer er ikke fremvist.**

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

**Ja Siste tilsyn ble utført av Linea 25.01.2018.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

### Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

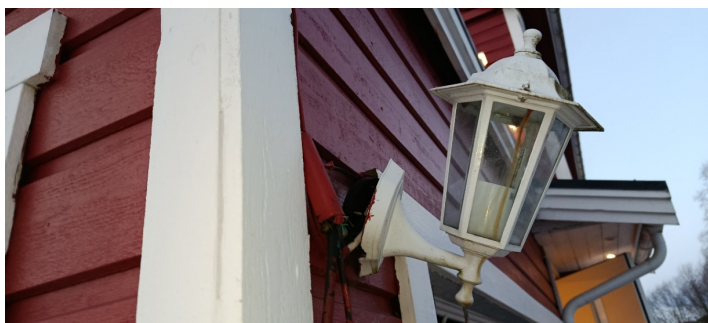
Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. Arbeidene er ikke gjort i selgers eiertid og selger har ikke informasjon om hvem som har utført arbeidene. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

## Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).



Løs lampe utendørs.



## ! TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

*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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

### Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

## Fuktsikring og drenering

### Beskrivelse

Drenering fra ukjent dato.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør og i terreng.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført drenering og fuktsikring av grunnmur.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremlegges, anbefales det å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke tilstanden på dreneringen og fuktsikringen.

Manglende eller utilstrekkelig fuktsikring og drenering kan føre til fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan gi skader på konstruksjonen og dårligere innemiljø.

Det ble utført separering av overvann og kloakk i 2021.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Sprekkdannelser i grunnmuren bør utbedres for å forhindre vanninntrengning og ytterligere forringelse av konstruksjonen, da dette kan medføre økt risiko for fuktskader og svekkelse av bæreevnen.

# Tilstandsrapport



## TG 10 Terrenghforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggene og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrenghforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle avvik fra krav til fall og drenering. Manglende vurdering kan medføre økt risiko for fuktbelastning mot byggets konstruksjoner.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2021.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Lagring av redskaper og ved.

**Byggeår****Kommentar**

Ukjent byggeår.

**Standard**

Boligen holder generelt god standard, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

**Vedlikehold**

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

**Beskrivelse**

Enkel beskrivelse:

Trebjelkelag.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

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

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

137 m<sup>2</sup>/120 m<sup>2</sup>

1/2-part av tomannsbolig m/garasje: Entré, 3 Soverom, Trapperom, Bad/vaskerom, Garasje, Omklingsrom, Gang, Stue, Kjøkken

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 4 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

Kr 3 550 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 3 750 000

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

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

## Markedsverdi

3 550 000

## Konklusjon markedsverdi

3 550 000

## Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

### Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

### Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>  
Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>  
Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>  
Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>  
Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>  
Eiendomsmeulingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>  
Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>  
Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Jonas Buddes vei 5 ,8614 MO I RANA 89 m <sup>2</sup> 1956 2 sov	20-02-2024	2 950 000	<b>2 875 000</b>		2 875 000	<b>32 303</b>
2 Grannesveien 17A ,8614 MO I RANA 125 m <sup>2</sup> 2017 3 sov	04-07-2024	1 475 000	<b>1 275 000</b>	2 421 407	3 696 407	<b>28 878</b>
3 Strandaveien 7 ,8614 MO I RANA 120 m <sup>2</sup> 1962 4 sov	02-06-2022	3 500 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>28 750</b>
4 Strandaveien 13 ,8614 MO I RANA 95 m <sup>2</sup> 1961 3 sov	15-12-2020	2 500 000	<b>2 500 000</b>		2 500 000	<b>26 316</b>
5 Lerkeveien 4 ,8622 MO I RANA 166 m <sup>2</sup> 1967 4 sov	30-12-2020	3 200 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>21 084</b>
6 Bannatynes vei 16 ,8622 MO I RANA 171 m <sup>2</sup> 1965 4 sov	19-03-2024	4 000 000	<b>4 000 000</b>		4 000 000	<b>19 900</b>
7 Lerkeveien 8 ,8622 MO I RANA 263 m <sup>2</sup> 1968 4 sov	03-03-2026	4 250 000	<b>4 250 000</b>		4 250 000	<b>16 160</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	7 000
Kommunale avgifter:	Kr.	14 028
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetrag estimert av takstingeniøren):	Kr.	1 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>57 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### 1/2-part av tomannsbolig m/garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 090 000
<b>Sum teknisk verdi - 1/2-part av tomannsbolig m/garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 000 000</b>

### Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
<b>Sum teknisk verdi - Bod</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 040 000**

## 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 markestilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 700 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 750 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

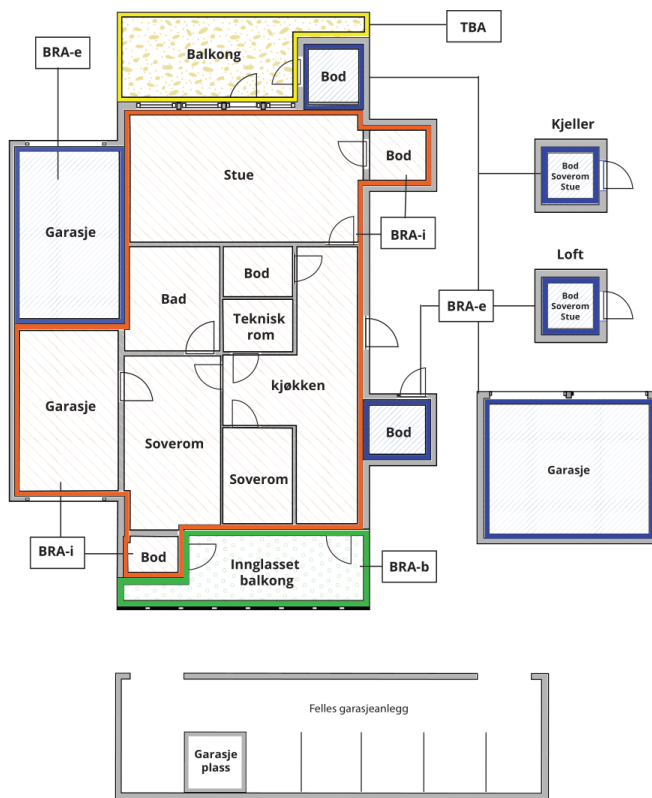
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 1/2-part av tomannsbolig m/garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	77	17		94	
2. etasje	43			43	46
<b>SUM</b>	<b>120</b>	<b>17</b>			<b>46</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>137</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, trapperom, bad/vaskerom, omklingsrom	Garasje	
2. etasje	Trappegang, stue, kjøkken		

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke etablert tilfredsstillende brannskille mellom boenhetene på kaldloftet iht. dagens krav.

## Bod

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Takstingeniøren er ikke fremvist byggemeldte og godkjente tegninger, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av dette bygget.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
1/2-part av tomannsbolig m/garasje	120	17
Bod	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.12.2025	Marius Høgås	Takstingeniør
	Thomas Grindstrand DIkvold	Takstingeniør
	Stian Skogan Klomstadlien	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	131	31	108	0	528.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Strandaveien 7							
Hjemmelshaver	Klomstadlien Stian Skogan						

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Ytteren, nærmere bestemt Grannesveien omlag 4,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen befinner seg i ett barnevennlig område ca. 2,5 km unna Ytteren barneskole, Ytteren idrettsstadion og flerbrukshall. Boligen ligger nært dagligvarebutikker og busstopp som tar deg med til Mo i Rana sentrum tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Gang-/sykkelveg Ytteren (RV12)", plan-ID 8044. Ikrafttredelse 01.03.1994.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.  
Festetomten har ett areal på ca. 528m<sup>2</sup>.

### Kommuneplan

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

Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

### Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

### Servitutter

2000/1521-1/72 04.04.2000 Festekontrakt - vilkår

\*\* Nye vilkår

Bestemmelser om forlengelse i 50 år

Årlig leie kr. 975,-

Se grunnboken for ytterligere informasjon

### Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Bebyggelsen

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

### Oppvarming

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

### Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

### Byggemåte

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

## Forsikring

<b>Selskap</b> Ukjent	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 15 000
<b>Kommentar</b>				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	10.12.2025	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	10.12.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	10.12.2025	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	07.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	12.12.2025	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.02.2026	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.04.2026	
2	08.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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