

Tilstandsrapport

📍 Biskop Bangs gate 10 A, 8622 MO I RANA

📖 RANA kommune

gnr. 20, bnr. 1220

Markedsverdi

10 000 000

Areal (BRA): Enebolig med integrert garasje. 341 m²



Befaringsdato: 14.06.2023

Rapportdato: 22.06.2023

Oppdragsnr.: 12315-1599

Referansenummer: DF8065

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport
22.06.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

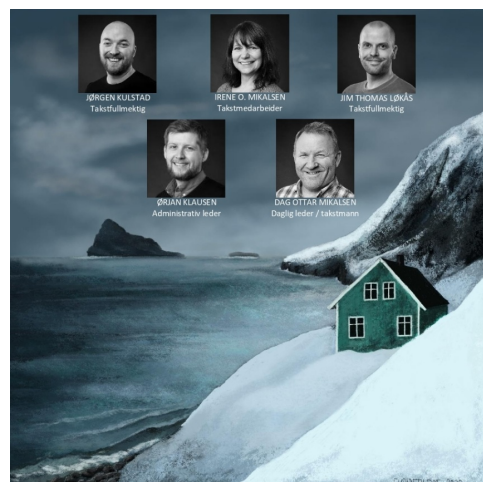
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.

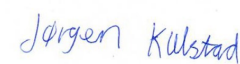


Rapportansvarlig



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

Medansvarlig



Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
483 05 020



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ble totalrenovert i 2003.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	341 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	341 m ²
Totalpris	10 000 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med integrert garasje.

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loftsetasje	40	40	0
2. etasje	85	85	0
1. etasje	101	101	0
Kjelleretasje	115	11	104
Sum	341	237	104

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 11 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med integrert garasje.

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

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

1. etasje:

- 1. etasjen stemmer med dagens bruk, det bemerkes at det som på tegningene er benevnt som kontor er i dag innredet som et vaskerom.

2. etasje:

- 2. etasjen stemmer med dagens bruk, det bemerkes at deler av soverom i midten er benyttet som trapperom, og rommet benyttes i dag som et omkleddingsrom.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen stemmer ikke med dagens bruk, Det som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som et teknisk rom. Øvrige rom i kjelleretasjen stemmer med dagens bruk.

Loftsetasje:

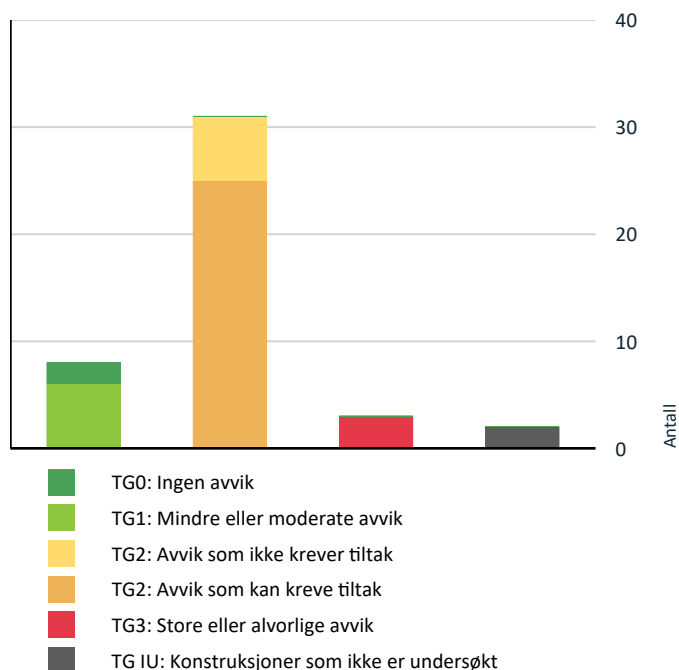
- Loftsetasjen stemmer ikke med dagens bruk, det bemerkes at det ikke finnes opprinnelige plantegninger over loftsetasjen. Loftsetasjen er i dag innredet med to soverom og et trapperom.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

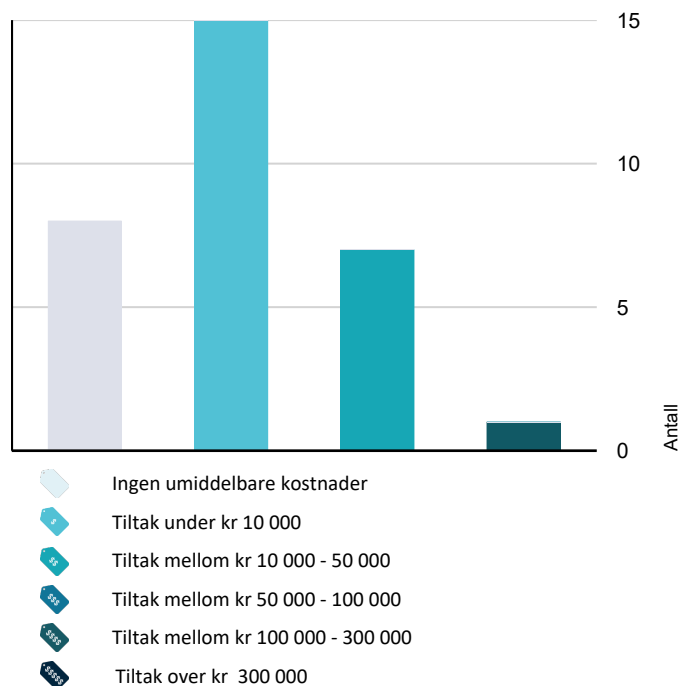
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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 høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:
Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 20 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 20 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
Største målte planavvik i 2. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 26 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
Største målte planavvik i loftsetasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 31 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 31 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Takkonstruksjonen har kun inspeksjonsmuligheter via knekott.

Det er registrert noe svertesopp i taktro.



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler taknedløp på tilbygg.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer er utvendig værslitte.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdøren er noe utvendig værslitt.

Balkongdøren på soverommet er noe utvendig værslitt og vanskelig å lukke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er bom og manglende flisfuger i gangen.

Det er en vannskade på gulv ved balkongdør på soverommet.

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet. Pipevanger er ikke synlige.

I 2. etasjen er det kun to synlige pipevanger.

Fliser foran ovn i 2. etasjen er for kort. (under 30 cm.)



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Karmen på døren til et soverom i 2. etasjen er skadet/ødelagt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i elastisk fug i hjørnet bak badekaret.

Det er registrert utettheter i flis bak vask. (hull fra tidligere innredning)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er noe sprekker i elastisk fug i overgang mellom vegg/gulv.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc

[Gå til side](#)

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

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Integrert komfyr har en skade/bulk.

Det er registrert noe glipper i skjøter i gulv ved kjøkkeninnredning.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Det er avvik:

Hovedstoppekran er av eldre type uten kuleventil.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av soil.



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

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er noe rust under overløpsventil.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

To el-skap plassert i trappegang i 2. etasjen, samt et fordelerskap montert i kjelleretasjen. Automatsikringer og måler. 3x50 amp hovedsikring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er manglende klemlist på vortepapp.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Kostnadsestimat: Under 10 000



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

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

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



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaring var det en del mose på taktekke.



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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk men støpt betongsåle, og dermed ingen risiko for råteskader i underliggende konstruksjon.



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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trapp mellom 1. og 2. etasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i opptrinn er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.



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

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



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er avvik:

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE.



Byggeår
1949

Kommentar
Boligen ble godkjent 23.04.1948 og fikk utstedt ferdigattest 21.01.1949.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

År	Modernisering	Boligen ble totalrenovert i 2003.
2003		

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med profilerte takpanner (kami) fra 2003.



Kontroll av taktekke fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var det en del mose på taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette vil bli fjernet før salg opplyser eier.

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av metall. Stige av metall til pipen. En luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag. På taktekking med ru overflate og takvinkel på mindre enn 27 grader er det ikke krav til snøfangere etter dagens forskrifter.



Nedløp mangler på tilbygg.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler taknedløp på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Taknedløp på tilbygg må monteres slik at takvann ledes bort fra boligen.

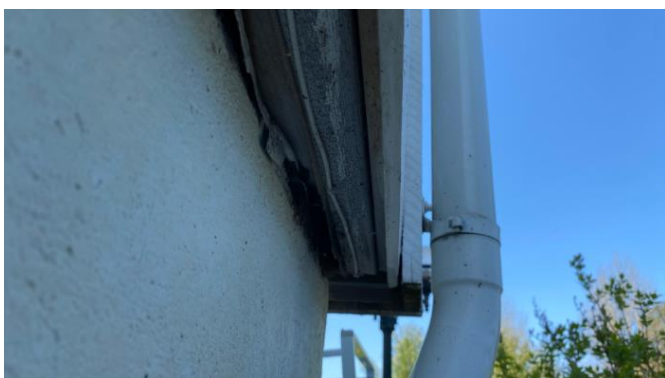
Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre som er isolert med ca. 20 cm isolasjon opplyser eier. Yttervegger er utvendig teknet med liggende bordkledning.



Det er lite/ingen lufting bak kledningen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ved utskifting av bordkledningen, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Takkonstruksjon/Loft

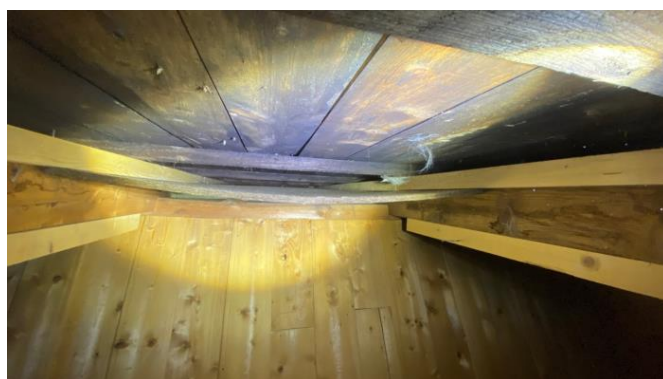
TG IU

Saltak takkonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er isolert med 20 cm isolasjon opplyser eier.



Fuktmåling i knekott, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Kontroll av takkonstruksjon på knekott. Takkonstruksjonen over innredede rom er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

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

Takkonstruksjonen har kun inspeksjonsmuligheter via knekott. Det er registrert noe svertesopp i taktro.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Svertesopp er i all hovedsak skjemmende for utseende og har ikke trenedbrytende egenskaper. Svertesoppen skader derfor ikke boligen fysisk. Svertesoppen oppstår vanligvis på grunn av kondens/varierende temperaturer.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2003.



Enkelte vinduer er noe værslitte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer er utvendig værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2003.

Balkongdør: Malt isolert 2-fløyet dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2003.

Balkongdør soverom: Malt isolert 2-fløyet dør av tre med 2-lags isolerglass fra 2003.



Terrassedøren er noe utvendig værslitt.



Balkongdøren er utvendig værslitt og vanskelig å lukke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren er noe utvendig værslitt.

Balkongdøren på soverommet er noe utvendig værslitt og vanskelig å lukke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av balkongdører bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse belagt med skiferstein på ca. 23 m² med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen. Balkong på ca. 3,2 m² med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm. Adkomst via dør fra soverom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

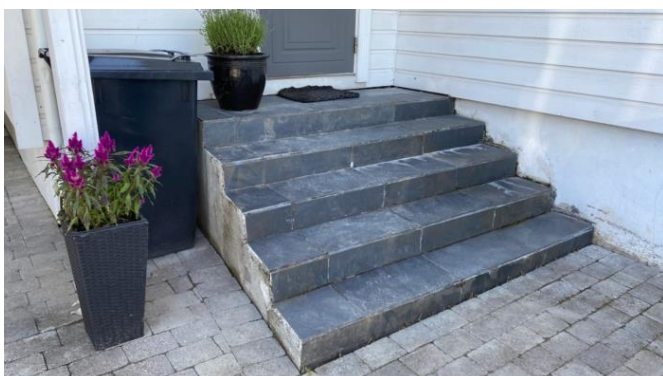
Rekkverkshøyden på balkongen bør forhøyes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

TG 3

5-trinns flislagt betongtrapp til inngangspartiet. 9-trinns tretrapp mellom garasje og inngangsparti.



Trappen mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen til inngangspartiet mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNSENDIG

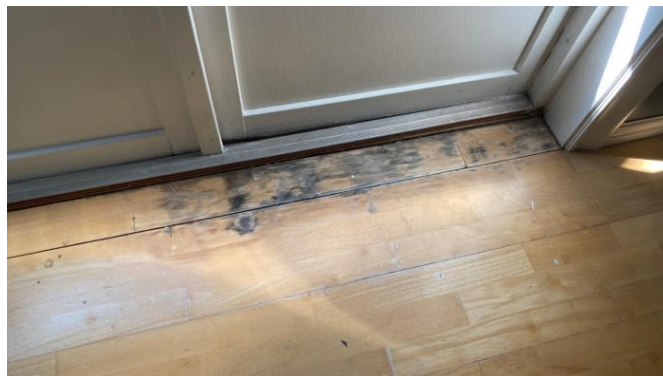
Overflater

TG 2

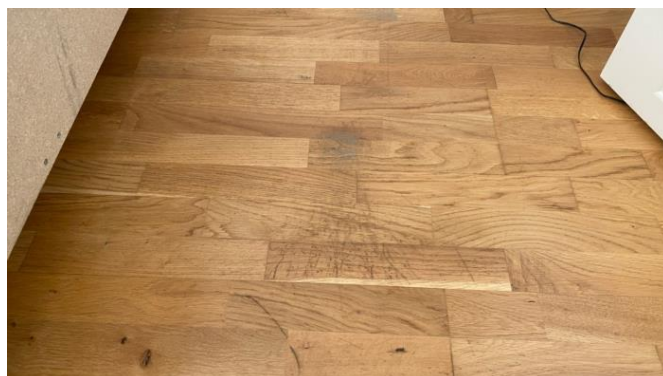
Gulv er dekket med fliser, laminat og parkett. Gulvvarme: Vannbåren gulvvarme i alle rom i 1. etasjen foruten vaskerom og toalettrom. Elektriske termostattyrtte varmekabler på badet i 2. etasjen.

Vegger er dekket med malt panel, malte plater, tapet og malte panelplater.

Himlinger er dekket med malt panel, malte himlingsplater og mdf himlingspanel.



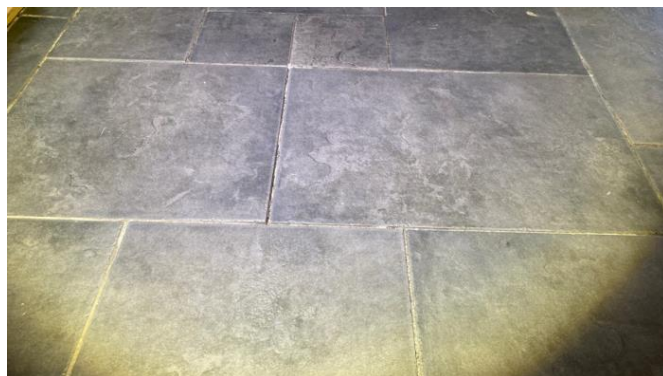
Vannskade på gulv ved balkongdør.



Slitasje på gulv i loftsetasjen.



Skader i tapet ved loftstrappen.



Det er bom og manglende flisfuger i gangen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det er bom og manglende flisfuger i gangen.
Det er en vannskade på gulv ved balkongdør på soverommet.
Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

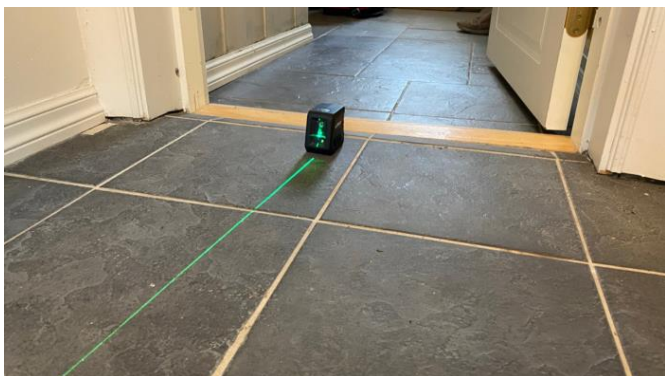
Utskifting av enkelte overflater bør påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Støpt såle på grunn i sokkeletasjen.
Betongdekke i 1. etasje.
Etasjeskille/gulv i 2. etasje og loftsetasje av trebjelkelag.



Kontroll av planavvik.

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 høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 20 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 20 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
Største målte planavvik i 2. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 26 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.
Største målte planavvik i loftsetasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 31 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 31 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

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.

Radon

TG 2

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.

Takstmannen kan om ønskelig bistå med radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, Åpen peis i stuen og lukket vedovn i 2. etasje.
Pipen ble sist feiet i 2019, sist forsøkt feiet i 2023.
Siste tilsyn i 2019.
Det bemerkes at ovn i spisestuen ikke er tilkoblet og kun ment for estetikk.



Pipen er innkledd med panel.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipevanger er ikke synlige.

I 2. etasje er det kun to synlige pipevanger.
Fliser foran ovn i 2. etasje er for kort. (under 30 cm.)

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Pipen må pipe rehabiliteres med nytt stålrør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Kjelleren er en grovkjeller, hulltaking er ikke nødvendig da kjelleryttervegger er av betong/mur. Det ble fuktmålt på kjelleryttervegger ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av fukt på kjellergulv, forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av fukt på kjelleryttervegger, forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Det bemerkes at det ikke er underliggende treverk men støpt betongsåle, og dermed ingen risiko for råteskader i underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Så lenge kjelleren er en grovkjeller ansees ikke dette som noe problem. Ved innredning av kjelleren, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Innvendige trapper

TG 2

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Tett heltre eiketrapp med sving og repos. Malt rekkverk med håndløper av eik.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje: Malt åpen tretrapp med repos. Malt rekkverk med malt håndløper.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Lakkert tett tretrapp med sving. Lakkert rekkverk



Kontroll av åpninger i opptynn.



Kontroll av rekkverkshøyde.



Kontroll av åpninger i rekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Trapp mellom 1. og 2. etasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.
Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i opptrinn er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Rekkverkshøyde er under dagens krav. Åpninger i rekkverk er større enn dagens krav. Manglende håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Ved små barn i huset bør åpninger i rekkverk og opptrinn minskes.

Innvendige dører

TG 2

Malte speildører.
Malte speildører med glassfelt.
Malte slette skyvedører



Karmen er skadet.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Karmen på døren til et soverom i 2. etasje er skadet/ødelagt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Utskifting av skadet karm på soverom i 2. etasje må påregnes.

Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

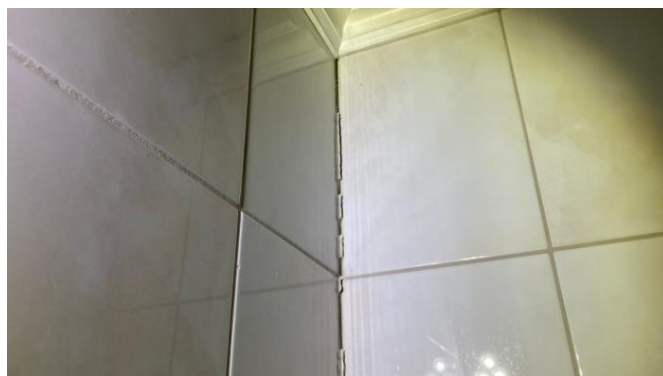
Generell

Baderommet er fra 2003, ingen dokumentasjon foreligger.

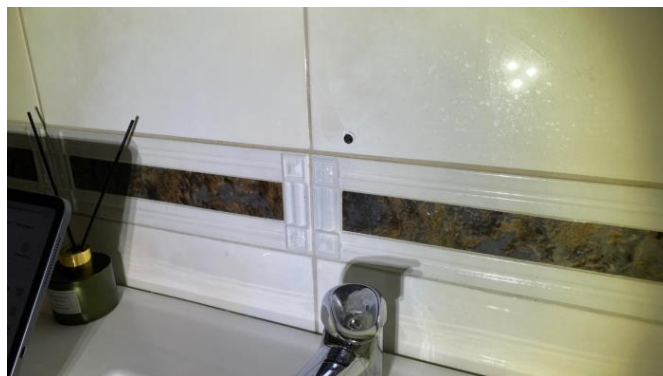
Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er tekket med fliser.
Himlingen er tekket med malt panel.



Sprekker i elastisk fug.



Hull etter tidligere innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er registrert sprekker i elastisk fug i hjørnet bak badekaret.

Det er registrert utettheter i flis bak vask. (hull fra tidligere innredning)

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Det bør etableres nye fuger.

Hull bak vask bør tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er dekket med fliser.
Gulvet har stedvis fall mot sluk og stedvis motfall mot sluk.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.



Det er sprekker i elastisk fug i overgang vegg/gulv.



Kontroll av fukt, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er noe sprekker i elastisk fug i overgang mellom vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

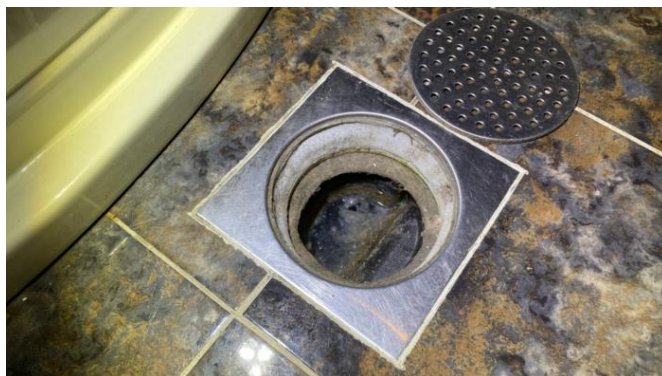
Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.
I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.
Sprekker i elastisk fug bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.



Kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Dobbel servant med ett-greps blandedbatterier.
Laminert skrog med laminerte fronter. Speilskap over servanten.
Innredningen er fra 2017/2018.
Veggmontert toalett.
Dusjkabinett.
Badekar med massasjedysker.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Baderommet har naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

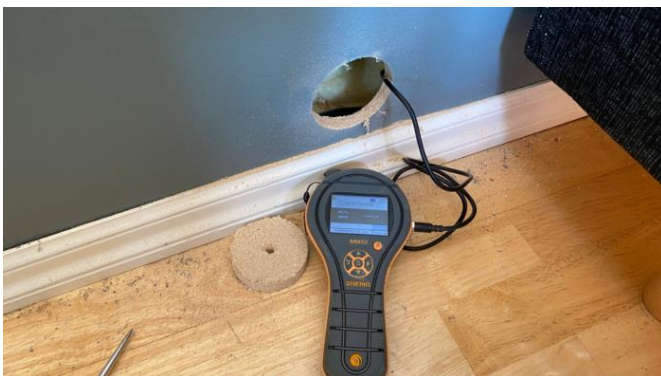
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2003.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er tekket med malt strie.

Himlingen er tekket med malte himlingsplater.

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er tekket med fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Elektriske varmekabler er utkoblet opplyser eier.



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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.



Kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utslagsvask med veggmontert ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Vaskerommet har naturlig avtrekk via luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt fordi våtsone grenser mot yttervegg og kjøkkeninnredning.

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning fra 2003.

Laminerte skrog med profilerte fronter.

Laminerte benkeplater.

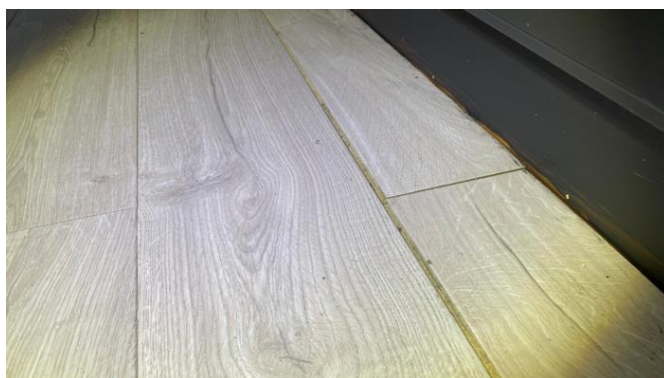
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Integrert komfyr, micro, platetopp og kjølehjørne.

Aggregat til kjølehjørne skiftet i 2017/2018.



Det er glipper i gulvskjøter ved kjøkkeninnredningen.



Skade/bulk i komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Integrert komfyr har en skade/bulk.

Det er registrert noe glipper i skjøter i gulv ved kjøkkeninnredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av komfyr bør påregnes på sikt.

Glipper i skjøter i gulv bør fikses.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 1

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.



Kontroll av avtrekk.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Vegger er tekket med fliser.
Gulv er tekket med fliser.
Himling er tekket med malt panel.
Gulvmontert toalett.
Servant med ett-greps blande batteri.
Panelovn montert på vegg.
Naturlig avtrekk via ventil i taket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

! TG 2

Vegger er tekket med fliser.
Gulv er tekket med fliser.
Himling er tekket med malt panel.
Veggmontert toalett.
Servant med ett-greps blande batteri.
Naturlig avtrekk via luftespalte i vindu.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: Under 10 000

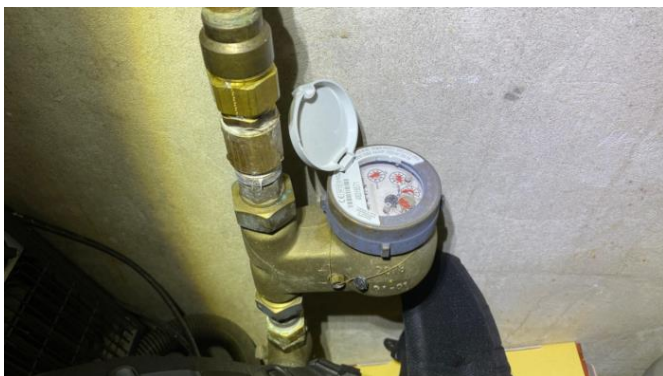
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

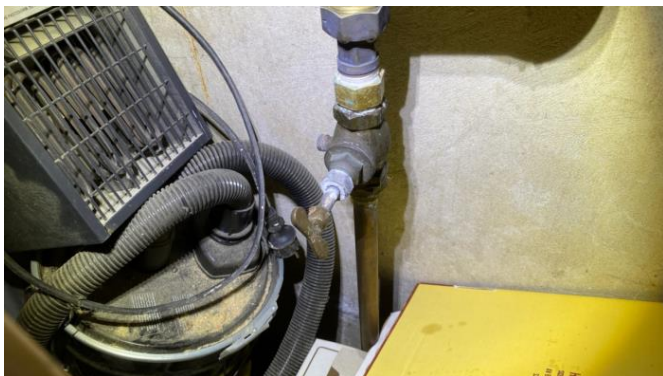
Vannledninger

TG 2

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



Kontroll av vannmåler.



Kontroll av hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedstoppekran er av eldre type uten kuleventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

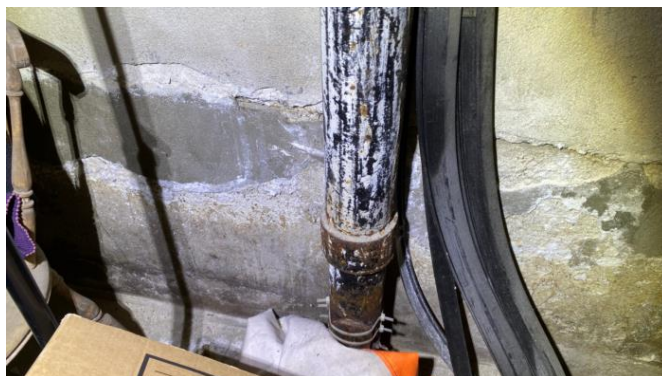
Utskifting av hovedstoppekran bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast, soil og støpejern.



Eldre soilrør i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av soil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er usikkerhet om soilrør er i drift, Utskifting/fjerning av soilrør bør påregnes.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

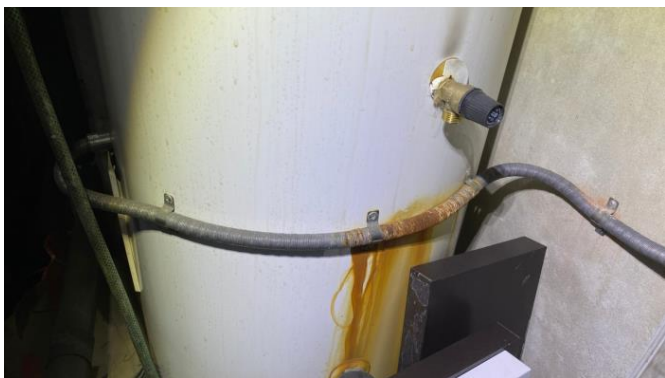
Varmtvannsbereder plassert i teknisk rom i kjelleretasjen.

Merke: Oso.

Liter: 287.

Watt: 3000.

Produsert: 2003.



Det er noe rust under overløpsventil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er noe rust under overløpsventil.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, utskifting av varmtvannsbereder kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vannbåren varme

TG 1

1. etasjen har vannbåren gulvvarme i alle rom foruten vaskerommet og toalettrom.

Ved befaring var gullvarmen avslått.



Kontroll av sentral for vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

TG 2

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.

To el-skap plassert i trappegang i 2. etasjen, samt et fordelerskap montert i kjelleretasjen.

Automatsikringer og måler.

3x50 amp hovedsikring.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
El-installasjonen er fra 2003.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Samsvarserklæring er ikke fremvist
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring foreligger ikke.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 18.04.2018. Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.
6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei
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,

Tilstandsrapport

allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)

Det er registrert et avvik som ikke er meldt rettet, Helgelandskraft AS (Linea) har utstedt en heftelse på anlegget. Eier opplyser at avviket er rettet og at utførende firma (Nilsen Elektro) skal sørge for å få dette innmeldt. Nærmere undersøkelser anbefales. (TG2) Gammel el-installasjon i kjelleretasjen bør fjernes. (TG2).



Kontroll av fordelerskap i kjelleretasjen.



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Kontroll av el-skap, kursfortegnelse er i skapet ved siden av.



Gammelt utkoblet el-anlegg i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Drenering fra 2003.



Det er manglende klemlist på vortepapp.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er manglende klemlist på vortepapp.

Konsekvens/tiltak

- 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 monteres klemlist på vortepapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong.



Det er registrert noe sprekker i grunnmur.



Det er registrert noe sprekker i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur

! TG 3

Forstøtningsmur av betong.



Muren mangler rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

! TG 0

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Garasje

! TG 1

Enkel beskrivelse:

Garasje på ca. 47 m² i kjelleretasjen med støpt plate av betong, grunnmur av betong

Leddport med portåpner.

Det bemerkes at det ikke er etablert brannskille mellom garasje og bolig. Det er ikke krav om egen branncelle på garasjer opp til 50 m².



Garasje i kjelleretasjen.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

341 m²/237 m²

Enebolig med integrert garasje.: 2 Trapperom, 5 Soverom, 3 Gang, 2 Toalettrom, Bad, Garderobe, Vaskerom, 2 Stuer, Kjøkken, Garasje, Teknisk rom, 3 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 10 000 000

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 11 100 000

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

10 000 000

Konklusjon markedsverdi

10 000 000

Markedsvurdering

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

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonsstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedsstilpasning 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	M ² PRIS
1 Biskop Bangs gate 15 ,8622 MO I RANA 236 m ² 2015 4 sov	15-09-2022	0	13 700 000	0	13 700 000	58 051
2 Biskop Bangs gate 7 ,8622 MO I RANA 138 m ² 1965 3 sov	28-04-2023	6 550 000	7 000 000	0	7 000 000	50 725
3 Doktorbakken 7 ,8622 MO I RANA 189 m ² 1942 4 sov	25-01-2021	8 900 000	8 300 000	0	8 300 000	43 915
4 Biskop Bangs gate 3 ,8622 MO I RANA 227 m ² 1992 7 sov		7 500 000	0	0	0	33 040
5 Ranheimgata 24 ,8622 MO I RANA 212 m ² 1973 6 sov	30-03-2020	5 700 000	6 110 000	0	6 110 000	28 821

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	9 506
Renovasjon; standard abonnement kroner 5 565,- er lagt til grunn:	Kr.	5 565
	Kr.	52 000
Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	10 000
Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	77 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med integrert garasje.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	11 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 050 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med integrert garasje.	Kr.	9 900 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 9 900 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	11 100 000
--	------------	-------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Enebolig med integrert garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Loftsetasje	40	40	0	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2	
2. etasje	85	85	0	Gang , Toalettrom , Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Omkleddingsrom	
1. etasje	101	101	0	Gang , Toalettrom , Vaskerom , Trappegang, Spisestue, Stue, Kjøkken	
Kjelleretasje	115	11	104	Trapperom	Garasje , Teknisk rom , Bod 1, Bod 2, Bod 3
Sum	341	237	104		

Kommentar

Det bemerkes at ca. 4,5 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over. Det bemerkes at bruksarealet av garasjen er medtatt i boligens bruksareal (spesifisert som S-ROM). Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015". når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

1. etasje:

- 1. etasjen stemmer med dagens bruk, det bemerkes at det som på tegningene er benevnt som kontor er i dag innredet som et vaskerom.

2. etasje:

- 2. etasjen stemmer med dagens bruk, det bemerkes at deler av soverom i midten er benyttet som trapperom, og rommet benyttes i dag som et omkleddingsrom.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen stemmer ikke med dagens bruk, Det som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som et teknisk rom. Øvrige rom i kjelleretasjen stemmer med dagens bruk.

Loftsetasje:

- Loftsetasjen stemmer ikke med dagens bruk, det bemerkes at det ikke finnes opprinnelige plantegninger over loftsetasjen. Loftsetasjen er i dag innredet med to soverom og et trapperom.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadsppliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

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.

Brannskille mellom boligen og nybygde leiligheter som er bygget inntil boligen tilfredsstiller ikke dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Nye led spotter er installert av Nilsen elektro.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Loftsetasjen har ikke tilfredsstillende rømningsvei etter dagens krav.

Det må monteres tilfredsstillende rømningsvei fra ett av soverommene slik at etasjen får godkjent rømningsvei via internt trapp og via minst ett vindu på et av soverommene.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2023	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Roger Jørgensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	1220		0	307.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Biskop Bangs gate 10 A

Hjemmelshaver

Roger Jørgensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana, kun ca. 3-400 meter fra gågata midt i byen. Eiendommen ligger solrikt til i et populært og tilbaketrukket område med relativt lite bil- og gjennomgangstrafikk. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", feltbetegnelse "BO", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

Om tomten

Eiet tomt på 307,8 m². Tomten er opparbeidet med plen. Belegningsstein i innkjørsel til inngangspartiet og i innkjøring foran garasjen.

Kommuneplan

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

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

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en enebolig fra 1949, bygd over 4 plan. Boligen er sammenkoblet med en flermannsbolig i sør-øst.

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, vannbåren gulvvarme og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av metall.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 493 700	2022	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Rana kommune	18.04.1948	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	4	Nei
Egenerklæring	11.06.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstmannen.	Gjennomgått	5	Nei
Rana kommune	02.11.2015	Godkjente bygningstegninger av boligens tilbygg.	Gjennomgått	11	Nei
Rana kommune	02.06.2023	Planopplysninger, reguleringsplan, reguleringsplankart, kommunedelplan og kommuneplankart.	Gjennomgått	29	Nei
Rana kommune	21.01.1949	Det foreligger ferdigattest på boligen.	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	02.06.2023	Opplysninger om kommunale avgifter, veistatuskart, grunnkart, pipe/ildsted, vann og avløp.	Gjennomgått	7	Nei
Rana kommune	05.01.2018	Det foreligger ferdigattest på boligen ombygging/tilbygging.	Gjennomgått	1	Nei
Norkart	02.06.2023	Eiendomsdata og hjemmelsopplysninger.	Gjennomgått	5	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	18.04.2018	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	3	Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DF8065>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Helgeland Kraft Mo i Rana

Postboks 84
8601 MO I RANA

SELNES CHRISTIAN NILSEN
Biskop Bangs gate 10 A

8622 MO I RANA

Anleggsnummer: 4043010-010	Saksnummer: 80799
Målnummer: 6970631403271760	PIN-kode 3057
Kontrolldato: 18.04.2018	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:
Bolig
Biskop Bangs gate 10
8622 MO I RANA

Kontrollert av: Dag Sakshaug	Telefonnummer: 75100402	E-post: dag.sakshaug@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.

TILSYNSRAPPORT

- 1 - Yttervegg Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Jf. fel § 36
Gjelder innkledt inntakskabel og PFSP.

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på tilsynsrapportens 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:	
18.04.2018	Dokumentet er elektronisk godkjent av Dag Sakshaug og krever ikke signatur
Dato	Underskrift DLE

JØRGENSEN ROGER
Biskop Bangs Gate 10 A

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Biskop Bangs gate 10, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: JØRGENSEN ROGER
Målernummer: 6970631403271760
Anlegget ble sist kontrollert: 18.04.2018
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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

Arve Kjønnås
Overingeniør

14.05.2020

JØRGENSEN ROGER
Biskop Bangsgt. 10

8622 MO I RANA
Norge

Anleggsnummer
4043010-010

Saksnummer
80799

PIN-kode
3057

Kontroll av elektriske anlegg

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Det henvises her til Forskrifter om elektriske lavspenningsinstallasjoner §7.

Kontrollert av
Dag Sakshaug

Dato kontrollert
18.04.2018

Anleggsadresse
Bolig
Biskop Bangs gate 10
8622 MO I RANA

Registrering av heftelse grunnet manglende utbedring av feil i henhold til vårt pålegg

Det lokale eltilsyn (DLE) har, på tross av at påleggets frist for utbedring er utløpt, ikke mottatt melding om at påpekte feil/mangler er rettet. Vi gjør Dem oppmerksom på at det er Deres ansvar som eier/bruker å sørge for at de påpekte feil og mangler blir opprettet. Dette innebærer at De må sørge for at de påviste feil/mangler blir opprettet og bekrefter dette overfor Det lokale eltilsyn.

Vi gjør videre oppmerksom på de lover som gjelder:

- Lov om tilsyn med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr § 6a gir anledning til å bøtelegge manglende oppfølging av pålegg. Samme lovs § 6 hjemler frakobling av elektriske anlegg.
- Forskrift om systematisk helse,- miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) § 4 "Plikt til Internkontroll".

Saken er nå registrert som heftelse på Dette anlegget.

DLE vil opplyse om heftelsen til forsikringsselskap og politi ved uhell og til meglere ved omsetning av eiendommen.

Heftelsen vil bli slettet dersom Det lokale eltilsyn mottar skriftlig bekreftelse på utført rettingsarbeid fra installatør. Eier/bruker vil få skriftlig informasjon / bekreftelse angående saksgangen.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Ketil Olsen
Tilsynsleder
ketil.olsen@helgelandkraft.no

Helgeland Kraft

NETT