

Tilstandsrapport



Enebolig



Kvernkroken 15, 8618 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 17, bnr. 244

Markedsverdi

6 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 274 m² BRA-i: 267 m²



Befaringsdato: 09.07.2025

Rapportdato: 16.07.2025

Oppdragsnr.: 12315-1730

Referansenummer: CY1312

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



**Verdi
Eiendomstakst**

VERDI.NO



ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med Decra takpanner av stål fra ca. 1999.
Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn til pipen.
3 stk. luftehatter på taket.
Valmet takkonstruksjon av tre med ark mot vest.
I ca. 1999 ble takkonstruksjonen ombygget fra saltak til valmet takkonstruksjon.
Tro av rupanel i hovedtaket, undertak av Brettex i ark. Lufting i rafter.
Loftskillet er isolert med 15-30 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i takoverbygget over balkongen utenfor kjøkkenet.
Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med 10 cm isolasjon iht. datidens byggeskikk.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Vinduer i sokkeletasje: Koblet vindu av tre med 2-lags glass fra byggeår i kontoret. Vindu med 1-lags glass i garasjerommet. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 1998 i entre/gang. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Vinduer i hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1998 i stuen og kjøkkenet. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Hovedinngangsdør: Isolert teakdør. Døren har kodelås.
Terrassedør, stue: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998.
Terrassedør, kjøkken: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998.
Terrassedør, soverom: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Dør vaskerom: Dør av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.
Soverombalkong fasade vest: Takoverbygget balkong på ca. 3,4 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm.
Adkomst via dør fra det ene soverommet i hovedetasjen.
Kjøkkenbalkong fasade vest: Takoverbygget balkong på ca. 4,9 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.
Adkomst via dør fra kjøkkenet.
Terrasse/veranda fasade sør: Terrasse på ca. 37,6 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 88 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Repos foran hovedinngangsdøren av betong som er tekket med fliser.
Trapp til bakhage: Åpen trapp til repos. Stående rekkverk og gelender langs den ene siden av trappeløpet. Konstruksjon av galvanisert strekkmessing.
Trapp i terrenget til terrasse: Tett tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser, parkett, laminat og belegg.
Gulvvarme:
Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og på kjøkken
Sokkeletasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, toalettrom og i begge soverommene.
Vegger er tekket med malt panel, malt tapet, malte panelplater og

malte flater.
Himlinger er tekket med malte plater.
Sokkeletasje: Gulv av støpt såle mot grunnen.
Hovedetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon trolig fra byggeår.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har ett elementpipeløp med to separate røykløp. Et røykløp er registrert inaktivt i kommunens arkiver, dette stemmer med virkeligheten.
Sotluker montert i sokkeletasjen.
Boligen har ett ildsted, plassbygget peis i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Pipe ble sist feiet i 2019.
Siste tilsyn ble utført i 2023, ingen anmerkninger.
Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i yttervegg under trappen mellom etasjene.
Trapp mellom sokkeletasje og hovedetasje: Åpen trapp med repos. Malt stående rekkverk i hovedetasjen. Rekkverket har en høyde på ca. 82 cm. Malt liggende gelender langs den ene siden av trappeløpet.
Innvendige dører i hovedetasje: Malte speildører.
Innvendige dører i sokkeletasje: Malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc (hovedetasje):
Fliser på gulv er trolig fra 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.
Plater på vegger (montert direkte på opprinnelige overflater) er fra desember 2021, arbeidene ble utført av eier.
Servant, innredning og dusjkabinett er også fra 2021.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Gulv er tekket med malte fliser.
Baderommet har et plastsluk i gulvet. Avløpet fra dusjkabinettet er ledet direkte til avløpsrør.
Membran av ukjent utførsel.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med slette fronter.
Speil med integrert belysning.
Baderommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i døren.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet grenser mot yttervegger og vaskerom.

Vaskerom (hovedetasje):

Rommet ble sist pusset opp i 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med belegg.
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har fall mot sluk.
Plastsluk i gulvet.
Skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Eldre malt innredning. Laminert benkeplate.
Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet og luftespalte i døren.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har rørføringer i skillevegg mot tilstøtende baderom.

Bad (sokkeletasje):

Overflater på baderommet er fra 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.

Vegger er tekket med malt tapet.

Himling er tekket med malte plater.

Gulv er tekket med belegg.

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

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter under servanten.

Baderommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i døren og ventil i yttervegg.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med malt tapet.

Himling er tekket med malte plater.

Laminerte skrog med heltre profilerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av silgranitt med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenøy med integrert koketopp med induksjon fra 2017.

Komfyrvakt over koketoppen.

Integrert stekeovn og mikrobølgeovn.

Frittstående side by side kjøøl/frysenskap følger med.

Kjøkkeninnredningen er fra 1999.

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via kaldloftet og ut over taket.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom (sokkeletasje):

Gulv og vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Laminerte skrog med slette fronter.

Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.

Innvendig hovedstoppekrane montert bak luke i yttervegg i baderommet i sokkeletasjen.

Avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit VG 400 fra 2001 plassert på kaldloftet. Nåværende eier har skiftet filter to ganger per år.

Ventilasjon i sokkeletasje: Etasjen har stedvis ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer og enkelte ventiler i yttervegger.

Ventilasjon i hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken.

Etasjen har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig

ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra ca. 2019 montert i trappehallen, og luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra ca. 2019 montert i stuen. Siste service på varmepumpene ble utført sommeren 2025.

Varmtvannsbereder av merket Oso på 200 liter og 3000 watt fra 2017, plassert under trappen mellom etasjene.

El-skap plassert i mellomgang i sokkeletasjen.

Automatsikringer og måler.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Boligen er utstyrt med brann- og tyverialarm fra Verisure.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering trolig fra byggeår.

Støpt såle med grunnmur/yttervegger av lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

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

Utvendig hovedstoppekrane er montert under terrassedekket, her er det etablert enkel tilgang til kranen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	274 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	274 m ²
Totalpris	6 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

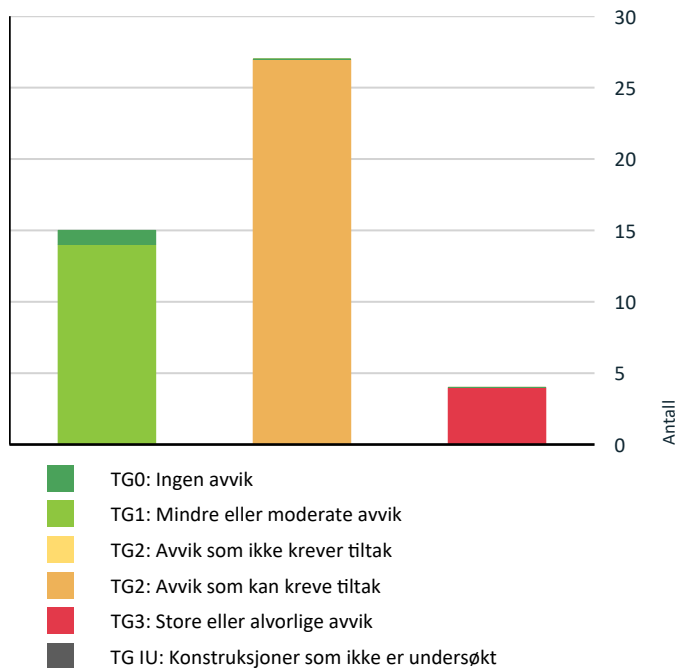
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Undertegnede takstmann kan ikke se at det skal være utført ulovlig byggarbeid på boligen, verken i form av tilbygg eller innvendige bruksendringer. Eneste bruksendringen som er gjort innvendig er at det tidligere var 3 soverom i hovedetasjen, hvor ett av disse senere er blitt innlemmet i et større kjøkken. En bruksendring fra soverom til kjøkken er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Den nye terrassen/verandaen mot sør er også nylig godkjent av kommunen.

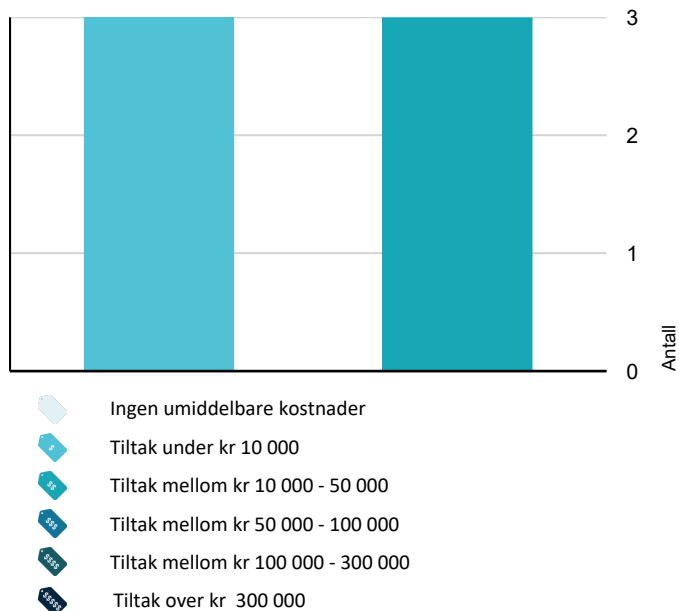
Sammendrag av boligens tilstand

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

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Balkong utenfor soverom:

Råteskader i deler av spaltebord, og det ble også registrert begynnende svekkelser i en av bærebjelkene i gulvet (derav TG3). Nærmere undersøkelser må utføres. Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Balkong utenfor kjøkken:

Rekkverket er lavere enn dagens krav. Det bemerkes at det ikke er etablert noe renner og nedløp ved balkongen.

Terrasse/veranda:

Rekkverket er lavere enn dagens krav.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til bakhage:

Trappen mangler rekkverk/gelender langs den ene siden.

Stedvis rust i konstruksjonen.

Trappen har provisorisk fundamentering.

Trapp til terrasse:

Trappen mangler håndløper/gelender.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Hovedetasje:

- Største målte planavvik hovedetasje ble målt på kjøkkenet (i spisedel-området). Her var det 20 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 22 mm i hele rommet. På stuen var det 17 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Sokkeletasje:

- Største målte planavvik i sokkeletasjen ble målt i trappehallen. Her var det 13 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 24 mm i hele rommet. I kontor/hobbyrom var det 16 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i mellomgang i sokkeletasjen. Automatsikringer og måler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Enkelte bulker/nedtråkk i taktekket.

På grunn av alder kan det være svekkelser i innfestning og lektet.

Stedvis mose i taktekket.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er relativ stor avstand mellom takfot og første trinn på stigen til pipen.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert lusing/musebånd bak kledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert insektsnetting i utvendige rafter. Noe fuktmerker i Brettex ved ventilasjonskanal fra kjøkkenet. Det ble fuktmålt her ved befaringsingen, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skadet glass i vinduet i det ene soverommet i sokkeletasjen.

Flere av vinduene er utvendig værslitte og har harde tettepakninger. Harde tettepakninger ført til lavere tetteevne.

Vær oppmerksom på vinduene som er fra byggeår.

Merk alder på vinduer fra byggeår.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, stue: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, kjøkken: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, soverom: Døren er utvendig værslitt.

Døren har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.

Dør vaskerom: Døren har punktert glass. Døren er slitt. Utvendig dørvrider mangler. Utskiftning bør vurderes.



Utvendig > Garasje i sokkeletasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at ved befaringsingen var det noe begrenset inspeksjonsmuligheter i garasjen på grunn av lagring. Det ble registrert noe saltutslag på mur ved porten.



Utvendig > Entre/bod oppført utenfor fasade nord

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Betydelige skjevheter i grunnmur.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bom under flere fliser i trappehallen, samt stedvis manglende fuger her.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Ved befaring ble det registrert riss/sprekk i grunnmur/yttervegg i rom bak garasjerommet, for øvrig stedvis riss i utvendige grunnmurer.
Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

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

Det er avvik:

Døren til det ene soverommet i sokkeletasjen subber mot dørterskel.

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

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

Ved befaring ble det registrert noe kondens på vannrør ved hovedstoppekransen.

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

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

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

Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på ventilasjonsanlegget.
Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjonsaggregatet er oppbrukt. Forventet levetid på ventilasjonsaggregat er ca. 15-25 år.
Det bemerkes at det ikke er luftpalter i eller under innvendig dører.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det ble fuktmålt flere steder i sokkeletasjen ved befaring, svakt forhøyede fuktverdier ble registrert i snekkerbod bak garasjerommet.
Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snøskred i følge NVE.

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Misfarging i himling over innvendig dør, disse merkende stammer fra tidligere veggmontert reflektorovn. Det er også noe malingsavflassing i himlingen, samt en mutter i himlingen etter tidligere lysarmatur.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluken mangler klemring.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tett mellom bunnlistene og plateender på veggplater.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet har fall mot sluk.
Stedvis malingsavflassing i fliser.



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.



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

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

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



Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

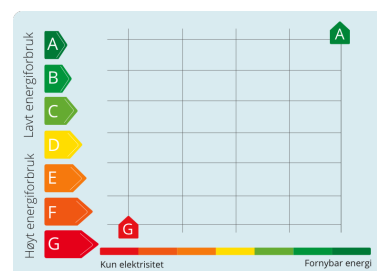
Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

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

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.



Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1974

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den
28.08.1974 og fikk utstedt
ferdigattest den 06.05.1975.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt/ alminnelig godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

1998	Tilbygg	I 1998 ble boligen tilbygd mot vest med nytt inngangsparti i sokkeletasjen. I hovedetasjen over ble kjøkkenet utvidet mot vest og det samme ble stuen med en karnapp. Søknaden ble godkjent 06.07.1998 som en meldingssak (mindre byggearbeider) og det skal derfor ikke utstedes ferdigattest i slike saker.
------	---------	---

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekking med Decra takpanner av stål fra ca. 1999.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte bulker/nedtråkk i taktekket.

På grunn av alder kan det være svekkelser i innfestning og lekter.

Stedvis mose i taktekket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Bulk i mønepanne.



Bulk i takpanne.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Stigetrinn til pipen.
3 stk. luftehatter på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er relativ stor avstand mellom takfot og første trinn på stigen til pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Siste tilsyn var i 2019, da ble dette ikke anmerket.



Luftehatter på taket.



Noe stor avstand mellom takfot og første trinn i stigen på taket.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med 10 cm isolasjon iht. datidens byggeskikk.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke montert lusing/musebånd bak kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Montering av musebånd/musebørster bør vurderes.



Kontroll av ytterkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Valmet takkonstruksjon av tre med ark mot vest.

I ca. 1999 ble takkonstruksjonen ombygget fra saltak til valmet takkonstruksjon.

Tro av rupanel i hovedtaket, undertak av Brettex i ark.

Lufting i rafter.

Loftskillet er isolert med 15-30 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i takoverbygget over balkongen utenfor kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert insektsnetting i utvendige rafter.

Noe fuktmerker i Brettex ved ventilasjonskanal fra kjøkkenet. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Montering av insektsnetting bør vurderes.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av kaldloftet.



Fuktmerker ved ventilasjonskanal fra kjøkkenet. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Noe fuktmerker i takkonstruksjonen ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Maling av isolasjonen i loftskillet.

TG 2 Vinduer

Sokkeletasje: Koblet vindu av tre med 2-lags glass fra byggeår i kontoret. Vindu med 1-lags glass i garasjerommet. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 1998 i entre/gang. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Hovedetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1998 i stuen og kjøkkenet. For øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skadet glass i vinduet i det ene soverommet i sokkeletasjen.

Flere av vinduene er utvendig værslitte og har harde tettepakninger. Harde tettepakninger ført til lavere tetteevne.

Vær oppmerksom på vinduene som er fra byggeår.

Merk alder på vinduer fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av flere vinduer bør påregnes.

Utskiftning av vinduer fra byggeår bør vurderes.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Isolert teakdør. Døren har kodelås.

Terrassedør, stue: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998.

Terrassedør, kjøkken: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1998.

Terrassedør, soverom: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Dør vaskerom: Dør av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, stue: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, kjøkken: Døren er utvendig værslitt.

Terrassedør, soverom: Døren er utvendig værslitt. Døren har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.

Dør vaskerom: Døren har punktert glass. Døren er slitt. Utvendig dørvrider mangler. Utskiftning bør vurderes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.



Døren til vaskerommet begynner å bli moden for utskiftning.



Terrassedør i stuen.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Soverombalkong fasade vest:

Takoverbygget balkong på ca. 3,4 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 89 cm. Adkomst via dør fra det ene soverommet i hovedetasjen.

Kjøkkenbalkong fasade vest:

Takoverbygget balkong på ca. 4,9 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Adkomst via dør fra kjøkkenet.

Terrasse/veranda fasade sør:

Terrasse på ca. 37,6 m² med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 88 cm. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

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

Balkong utenfor soverom:

Råteskader i deler av spaltebord, og det ble også registrert begynnende svekkelser i en av bærebjelkene i gulvet (derav TG3). Nærmere undersøkelser må utføres. Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Balkong utenfor kjøkken:

Rekkverket er lavere enn dagens krav. Det bemerkes at det ikke er etablert noe renner og nedløp ved balkongen.

Terrasse/veranda:

Rekkverket er lavere enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.

Rekkverkshøyden på den nylig byggeodkjente verandaen skulle etter dagens forskriftskrav vært 1 meter, men kommunen har godkjent rekkverket som i søknaden var oppgitt å være 85 cm. Til orientering.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Svekkelser i balkong utenfor soverommet.



Terrasse oppført utenfor fasade sør.



Kjøkkenbalkong til venstre i bildet og terrasse/veranda til høyre i bildet.



Utsikt fra terrasse med fotballbanen i bakgrunnen.

Utvendige trapper

Repos foran hovedinngangsdøren:
Repos av betong som er dekket med fliser.

Trapp til bakhage:
Åpen trapp til repos. Stående rekkverk og gelender langs den ene siden av trappeløpet. Konstruksjon av galvanisert strekkmetall.

Trapp i terrenget til terrasse:
Tett tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til bakhage:
Trappen mangler rekkverk/gelender langs den ene siden.
Stedvis rust i konstruksjonen.
Trappen har provisorisk fundamentering.

Trapp til terrasse:
Trappen mangler håndløper/gelender.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp til bakhage.



Trapp i terrenget.

TG 2 Garasje i sokkeletasje

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur/yttervegger av lettklinkerblokker.

Vippeport av tre.

Vindu av tre med 1-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at ved befaring var det noe begrenset inspeksjonsmuligheter i garasjen på grunn av lagring.

Det ble registrert noe saltutslag på mur ved porten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 2 Entre/bod oppført utenfor fasade nord

Enkel entre/bod er oppført utenfor fasade nord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Betydelige skjevheter i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer bør vurderes/påregnes.



Entre/bod utenfor fasade nord.



Betydelige skjevheter i grunnmur.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med fliser, parkett, laminat og belegg.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc og på kjøkken.

Tilstandsrapport

Sokkeletasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang, toalettrom og i begge soverommene.

Vegger er tekket med malt panel, malt tapet, malte panelplater og malte flater.

Himlinger er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bom under flere fliser i trappehallen, samt stedvis manglende fuger her.

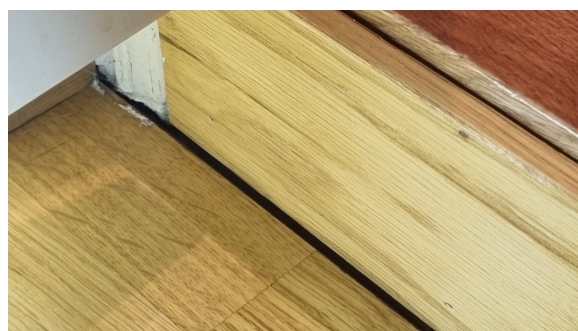
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av gulvet i trappehallen bør vurderes.



Stedvis manglende fuger og bom under fliser i trappehall.



Glippe mellom parkett på gulv og dørterskel til bad/wc i hovedetasjen.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Sokkeletasje: Gulv av støpt såle mot grunnen.

Hovedetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Hovedetasje:

- Største målte planavvik hovedetasje ble målt på kjøkkenet (i spisedel-området). Her var det 20 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 22 mm i hele rommet. På stuen var det 17 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Sokkeletasje:

- Største målte planavvik i sokkeletasjen ble målt i trappehallen. Her var det 13 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 24 mm i hele rommet. I kontor/hobbyrom var det 16 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Måling av eventuelle skjevheter med krysslaser.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Pipe og ildsted

Boligen har ett elementpipeløp med to separate røykløp. Et røykløp er registrert inaktivt i kommunens arkiver, dette stemmer med virkeligheten. Sotluker montert i sokkeletasjen.

Boligen har ett ildsted, plassbygget peis i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipe ble sist feiet i 2019.

Siste tilsyn ble utført i 2023, ingen anmerkninger.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



Kontroll av pipen på kaldloftet.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i yttervegg under trappen mellom etasjene.

Tilstandsrapport



Hulltaking utført i yttervegg under trappen.

Innvendige trapper

Trapp mellom sokkeletasje og hovedetasje:

Åpen trapp med repos.

Malt stående rekkverk i hovedetasjen. Rekkverket har en høyde på ca. 82 cm.

Malt liggende gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

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

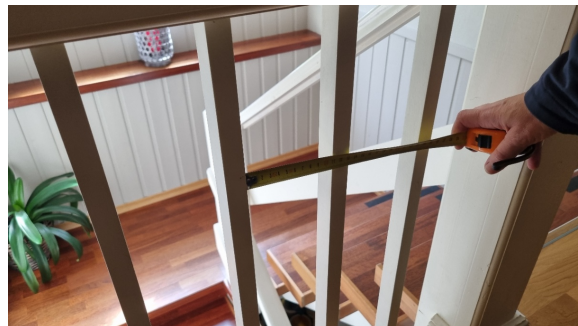
Konsekvens/tiltak

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

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.



Trapp mellom etasjene.



Måling av lysåpninger i rekkverk i hovedetasjen.



Måling av lysåpninger i opptrinn.

Innvendige dører

Hovedetasje: Malte speildører.

Sokkeletasje: Malte slette dører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren til det ene soverommet i sokkeletasjen subber mot dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av soveromsdør bør vurderes.

VÅTROM

HOVEDETASJE > VASKEROM

Generell

Rommet ble sist pusset opp i 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt tapet.

Himling er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Misfarging i himling over innvendig dør, disse merkende stammer fra tidligere veggmontert reflektorovn. Det er også noe malingsavflassing i himlingen, samt en mutter i himlingen etter tidligere lysarmatur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Maling av himlingen bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Misfarging i himling.



Spor etter tidligere belysning i himling.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med belegg.

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

Gulvet har fall mot sluk.

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Sluken mangler klemring.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum av stål med ett-greps blandeblender.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Eldre malt innredning. Laminert benkeplate.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet og luftespalte i døren.

HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Vaskerommet har rørføringer i skillevegg mot tilstøtende badrom.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/WC

Generell

Fliser på gulv er trolig fra 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.

Plater på vegger (montert direkte på opprinnelige overflater) er fra desember 2021, arbeidene ble utført av eier.

Servant, innredning og dusjkabinett er også fra 2021.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med våtromsplater.

Himling er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tett mellom bunnlist og plateender på veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med malte fliser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Gulvet har fall mot sluk.

Stedvis malingsavflassing i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Maling av flisene bør vurderes.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Baderommet har et plastsluk i gulvet. Avløpet fra dusjkabinettet er ledet direkte til avløpsrør.

Membran av ukjent utførsel.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- 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.

Ved fremtidig renovering av baderommet må utskiftning av sluk og membran påregnes.



Kontroll av sluk.



Avløp fra dusjkabinettet blir ledet direkte til avløpsrør.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebeholder.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med slette fronter.
Speil med integrert belysning.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

HOVEDETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i døren.

HOVEDETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Baderommet grenser mot yttervegger og vaskerom.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Overflater på baderommet er fra 1999. Dokumentasjon foreligger ikke.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte plater.

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulv er tekket med belegg.
Det ble fuktmålt ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter under servanten.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i døren og ventil i yttervegg.

SOKKELETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er dekket med laminat m/ underliggende termostatstyrte varmekabler.

Vegger er dekket med malt tapet.

Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med heltre profilerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av silgranitt med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.

Kjøkkenøy med integrert koketopp med induksjon fra 2017. Komfyrvakt over koketoppen.

Integrert stekeovn og mikrobølgeovn.

Frittstående side by side kjøl/fryseskap følger med.

Kjøkkeninnredningen er fra 1999.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via kaldloftet og ut over taket.

SPESIALROM

SOKKELETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Gulv og vegger er dekket med fliser.
Himling er dekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innebygget siserne.
Laminerte skrog med slette fronter.
Rommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget siserne.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Toalettrom i sokkeletasjen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert bak luke i yttervegg i baderommet i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring ble det registrert noe kondens på vannrør ved hovedstoppekransen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Luftingen av kloakken er ledet ut over tak.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit VG 400 fra 2001 plassert på kaldloftet. Nåværende eier har skiftet filter to ganger per år.

Sokkeletasje: Etasjen har stedvis ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer og enkelte ventiler i yttervegger.

Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken. Etasjen har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på ventilasjonsanlegget.

Mer enn halvparten av forventet brukstid på ventilasjonsaggregatet er oppbrukt. Forventet levetid på ventilasjonsaggregat er ca. 15-25 år. Det bemerkes at det ikke er luftespalter i eller under innvendig dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres service på ventilasjonsaggregatet. Kostnadsestimat er kun for service. Utskiftning av aggregatet bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Ventilasjonsaggregat på kaldloftet.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Sokkeletasje: Luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra ca. 2019 montert i trappehallen.

Hovedetasje: Luft-til-luft varmepumpe av merket Qlima fra ca. 2019 montert i stuen.

Siste service på varmepumpene ble utført sommeren 2025.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 200 liter og 3000 watt fra 2017, plassert under trappen mellom etasjene.

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 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.

El-skap plassert i mellomgang i sokkeletasjen.

Automatsikringer og måler.

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.

Innmat i el-skapet er fra 2013, for øvrig er store deler av el-installasjonen trolig fra 1999.

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?

Ja

Samsvarserklæring datert 07.07.2025 med arbeidsbeskrivelse: Alt materiell er levert av kunde. Soverom (sokkel til venstre): 8 stk. kontakter. 1 stk. dimmer. 1 stk. termostat.

Gang sokkel: 1 stk. dimmer. 10 stk. downlights. 1 stk. stikkontakt med jord for varmepumpe. VVB: 1stk. fastkoblet VVB på egen kurs.

Samsvarserklæring datert 06.08.2013 med arbeidsbeskrivelse: Montert nye kombiautomater, rensket opp i sikringsskap.

Samsvarserklæring datert 23.10.2017 med arbeidsbeskrivelse: Ny sikring og stikk for induksjonstopp. Skiftet sikring og montert komfyrvakt.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring datert 18.11.2020 med arbeidsbeskrivelse: Renover baderom (alt materiell levert av kunde). 1 stk. eksisterende kursopplegg til bad er benyttet. 8 stk. LED downlights i tak. 2 stk. dobbel stikk med jord. 1 stk. bryterpanel ved dør. 1 stk. uttak for lys over speil.

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?

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 17.01.2019. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Nei

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

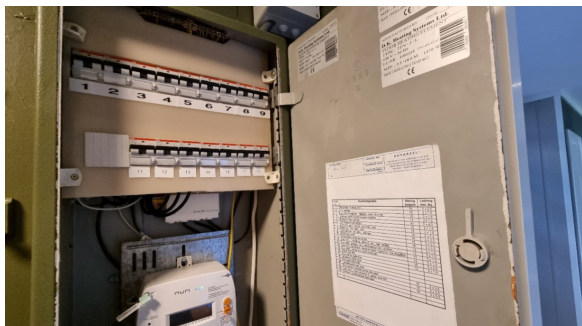
Nei

Generell kommentar

Tett kabelinnføring i el-skapet tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet.



Utsett kabelinnføring i el-skapet.



Ved befaring ble det observert trekkør med innvendige kabler bak kledningen. Usikkerhet om hva disse kablene er til. Nærmere undersøkelser anbefales.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.
Boligen er utstyrt med brann- og tyverialarm fra Verisure.

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 Brannslukningsapparatet er fra 2025.
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.

TG 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det ble fuktmålt flere steder i sokkeletasjen ved befarings, svakt forhøyede fuktverdier ble registrert i snekkerbod bak garasjerommet. Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.



Fuktmåling i vegg.



Fuktmåling i gulv.

Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/yttervegg av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Ved befarings ble det registrert riss/sprekk i grunnmur/yttervegg i rom bak garasjerommet, for øvrig stedvis riss i utvendige grunnmurer. Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



Synlig innvendig riss/sprekk i rommet bak garasjerommet.



Riss/sprekker i utvendige grunnmur.



Riss/sprekker i utvendige grunnmur.



Riss/sprekker i utvendige grunnmur.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snøskred i følge NVE.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Utvendig hovedstoppekran er montert under terrassedekket, her er det etablert enkel tilgang til kranen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



Utvendig hovedstoppekran.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

274 m²/267 m²

Enebolig: 2 Trapperom, Vaskerom, 2 Bad, 4 Soverom, Stue, Kjøkken, Entré, Kontor, 3 Bod, Toalettrom, Gang, Garasje, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 500 000

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 8 300 000

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

6 500 000

Konklusjon markedsverdi

6 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Hauknes, og som en av de nærmeste naboene til Hauknes skole. Hauknes fotballbane (kunstgressbane) er enda nærmere, kun ca. 50 meter ifra. Til Coop Prix Åga er det ca. 1,4 kilometer, og til sendtrum av Mo i Rana er det ca. 6,5 kilometer.

Fra eiendommen er det gode solforhold samt utsikt over Ranfjorden.

I Åga-/Hauknesområdet finnes oppkjørte langrennsløyper samt den populære Hauknesstranda - et kjent rekreasjonsområde som ligger nede ved Ranfjorden på samme odde som Hauknes Marina/ småbåthavn. Fra eiendommen er det også direkte adkomst til marka like ovenfor boligen hvor det finnes flere turstier.

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

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

Merknad:

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nygata 93 ,8618 MO I RANA 156 m² 1968 4 sov		6 000 000				37 037
2 Buliveien 8 ,8618 MO I RANA 157 m² 1978 3 sov	13-06-2023	4 200 000	4 900 000		4 900 000	31 210
3 Markaveien 11 ,8618 MO I RANA 205 m² 1968 4 sov	03-11-2021	5 700 000	6 100 000		6 100 000	29 756
4 Kvernkroken 48 ,8618 MO I RANA 162 m² 1971 4 sov	27-01-2022	4 600 000	4 600 000		4 600 000	28 395
5 Kveldsolgata 83 ,8618 MO I RANA 202 m² 1968 2 sov	23-05-2025	5 500 000	5 725 000		5 725 000	28 342
6 Skogbrynet 63 ,8618 MO I RANA 238 m² 1970 4 sov	11-10-2023	6 150 000	6 000 000		6 000 000	25 210
7 Kvernkroken 12 ,8618 MO I RANA 217 m² 1998 7 sov	20-05-2021	4 900 000	5 200 000		5 200 000	23 963
8 Markaveien 22 ,8618 MO I RANA 231 m² 1974 3 sov	18-12-2023	5 225 000	5 000 000		5 000 000	21 645

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Kommunale avgifter, vann (beløp estimert av takstmannen basert på opplysninger fra 2023):	Kr.	8 900
Kommunale avgifter, avløp (beløp estimert av takstmannen basert på opplysninger fra 2023):	Kr.	9 600
Kommunale avgifter, eiendomsskatt (beløp estimert av takstmannen basert på opplysninger fra 2023):	Kr.	8 200
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	1 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	26 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	6 800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 800 000

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.	1 500 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 500 000

Kommentar

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

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

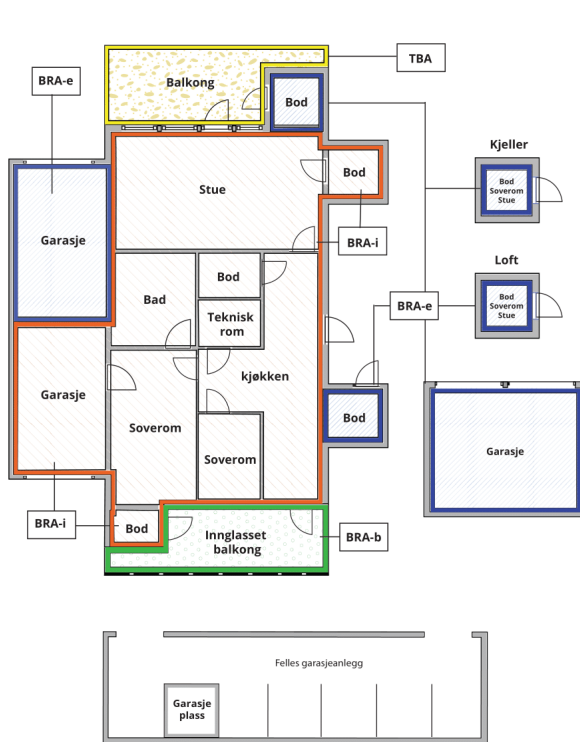
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	141			141	46
Sokkeletasje	126	7		133	
SUM	267	7			46
SUM BRA	274				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Trappegang, Vaskerom, Bad/wc, Soverom 1 m/ skyvedørsgarderobe, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Sokkeletasje	Entré/gang, Trappehall m/ trappekott, Soverom 1/ tv-stue, Hobbyrom/kontor, Bod (opprinnelig kjølerom), Toalettrom, Soverom 2, Mellomgang, Bad, Garasjerom, Snekkerbod, Bod/entré med innvendig og utvendig adkomst via snekkerbod	Redskapsbod m/ utvendig adkomst	

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Soverombalkong fasade vest på ca. 3,4 m².

Kjøkkenbalkong fasade vest på ca. 4,9 m².

Terrasse/veranda fasade sør på ca. 37,6 m².

BRA-e (eksternt bruksareal):

Bod med utvendig adkomst på ca. 7,5 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Undertegnede takstmann kan ikke se at det skal være utført ulovlig byggearbeider på boligen, verken i form av tilbygg eller innvendige bruksendringer. Eneste bruksendringen som er gjort innvendig er at det tidligere var 3 soverom i hovedetasjen, hvor ett av disse senere er blitt innlemmet i et større kjøkken. En bruksendring fra soverom til kjøkken er ikke en søknadspliktig bruksendring.

Den nye terrassen/verandaen mot sør er også nylig godkjent av kommunen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	231	36

Kommentar

Enebolig

Bod med utvendig adkomst på ca. 7,5 m2 er ikke en del av boligens bruksareal iht. de gamle arealretningslinjene. Derav differansen mellom "gammelt BRA" og "nytt BRA".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Rune Opdahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	244		0	765.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvernkroken 15

Hjemmelshaver

Rune Magne Opdahl 1/2

Turid Saupstad Opdahl 1/2

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og barnevennlig boligområde på Hauknes, og som en av de nærmeste naboene til Hauknes skole. Hauknes fotballbane (kunstgressbane) er enda nærmere, kun ca. 50 meter ifra. Til Coop Prix Åga er det ca. 1,4 kilometer, og til sentrum av Mo i Rana er det ca. 6,5 kilometer.

Fra eiendommen er det gode solforhold samt utsikt over Ranfjorden.

I Åga-/Hauknesområdet finnes oppkjørte langrennsløyper samt den populære Hauknesstranda - et kjent rekreasjonsområde som ligger nede ved Ranfjorden på samme odde som Hauknes Marina/ småbåthavn. Fra eiendommen er det også direkte adkomst til marka like ovenfor boligen hvor det finnes flere turstier.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonsenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Boligbebyggelse
Områdenavn: Kvernkroken
Planidentifikasjon: 1007
Ikraftredelsesdato: 10.08.1973

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Hagen er utstyrt med en robotklipper.
Asfaltert innkjørsel/gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Valmet takkonstruksjon av tre med ark mot vest. Taket er utvendig tekket med Decra takpanner av stål.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1972, bygd over 2 plan. Integrt enkelgarasje i boligen.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer, samt Hauknes skole og Hauknes fotballanlegg like ved.

Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 16.06.2014.

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 400 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind	25529007	Fullverdi		8 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	16.08.2023	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren. PS! Det bemerkes at dokumentene er fra 2023. Enkelte opplysninger kan i så måte være endret så som kommunale avgifter.	Gjennomgått	49	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	17.01.2019	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Verdi Eiendomstakst AS	14.07.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart	09.07.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent/eier	09.07.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	09.07.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Eiendomsverdi AS	14.07.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Rana kommune	22.09.2023	Gjennomgang av komplett byggesaksmappe fra Rana kommune.	Gjennomgått	27	Nei
Rana kommune/ eier	08.07.2025	Tillatelse fra Rana kommune vedr. bygging av veranda. + søknad om ferdigattest datert 10.07.2025.	Gjennomgått	1	Ja
Rana kommune	06.05.1975	Ferdigattest.	Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.07.2025	
2	22.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CY1312>

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

OPDAHL RUNE MAGNE
KVERNKROKEN 15

8618 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Kvernkroken 15, 8618 MO I RANA.

Navn nettkunde: OPDAHL RUNE MAGNE
Målernummer: 6970631405315516
Anlegget ble sist kontrollert: 17.01.2019
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder

Mo i Rana, 08.07.2025

Rune Magne Opdahl
Kvernkroken 15
8618 Mo i Rana

Saksnummer og dokumentnummer
2025/16894-3

Avdeling/saksbehandler
BSAK/TOBRE

Deres referansenummer

Tillatelse - bygging av veranda - Kvernkroken 15 - 17/244

Du får lov til å oppføre veranda/terrasse med vilkår om at det:

- sammen med søknad om midlertidig brukstillatelse/ ferdigattest legges ved tegninger av veranda, eventuelt kan foto godkjennes. Det skal påføres mål for veranda/terrasse, både bredde, dybde og høyde.

Tillatelsen gjelder i 3 år fra den er gitt. Hvis arbeidet ikke er startet opp innen 3 år, eller det stopper opp i mer enn 2 år, er ikke tillatelsen gyldig lenger. Disse fristene kan ikke forlenges.

Du er selv ansvarlig for at regelverket blir fulgt.

Dette må du gjøre når arbeidet er ferdig

Før du tar i bruk veranda/terrasse må du søke om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse hvis ikke alt er ferdig. Søknaden sender du til oss.

Sammen med søknaden må du sende oss

- tegninger/foto med påførte mål.

Disse tegningene har vi lagt til grunn for tillatelsen:

Tegning	Tegningsdato
Situasjonsplan	Mottatt 6. juni 2025

Tillatelsen og tegningene vi har lagt til grunn skal alltid være på byggeplassen.

Faktura

Vi sender faktura for saksbehandlingen. Fakturaen viser hva du betaler for.

Du kan klage på vedtaket

Fristen for å klage er 3 uker fra du mottok dette brevet. Hvis du velger å klage, må du sende klagen på e-post til postmottak@rana.kommune.no eller i posten til Rana kommune, postboks 173, 8601 Mo i Rana. Husk å merke klagen med saksnummer 2025/16894.

[Her finner du mer informasjon om klageretten.](#)

Du har rett til å se dokumentene i saken

Ta kontakt med oss hvis du ønsker å se saksdokumentene.

Aktuelt regelverk

- vedtak, se plan- og bygningsloven § 21-4
- krav til planlegging og gjennomføring av arbeidene, se byggt teknisk forskrift (TEK17)
- krav til søknad og saksbehandling, se byggesaksforskriften (SAK10)
- vedtak og klage, se forvaltningsloven § 2 første ledd bokstav b og § 28
- innsyn i dokumentene, se forvaltningsloven § 18

Regelverket og mer informasjon finner du på [Lovdata](#) og [Direktoratet for byggkvalitet](#).

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med oss på e-post postmottak@rana.kommune.no. Husk å merke e-posten med saksnummer 2025/16894.

Med vennlig hilsen

Jan Terje Strandås
seksjonsleder byggesak
Seksjon for byggesak

Tone Breirem
Saksbehandler

Brevet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.

Søknad om ferdigattest

Pbl § 21-10, SAK10 §§ 8-1 og 8-2

Søknaden gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	17 244				15	RANA	
	Adresse KVERNKROKEN				Postnr.	Poststed MO 1 RANA	
Ferdigattest							
Tilfredsstiller tiltaket kravene til ferdigattest?				☒ Ja ☐ Nei Hvis nei, fyll ut informasjonen nedenfor.			
Det gjenstår følgende arbeider av mindre vesentlig betydning som vil bli utført innen 14 dager:				Dato			
Type arbeider Veranda med trapp							
Bekreftelse på at disse arbeidene er utført vil være kommunen i hende innen:				Dato 10. Juli 25			
Oppdatert dokumentasjon							
Er det foretatt ikke søknadspliktige endringer/justeringer i forhold til tillatelsen?							
☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, vedlegg oppdatert situasjonsplan, tegninger eller dokumentasjon som viser hva som er utført.							
Sluttrapport for avfall							
Sluttrapport av		Dato		vedlegges søknaden			Vedlegg nr. K -
Ansvarlig søker forplikter seg til å påse at sluttrapporten blir ajourført og oppbevart.							
Varmesystem							
Energiforsyning				Varmefordeling			Ikke relevant ☒
☐ Elektrisitet	☐ Sol	☐ Vannbåren gulvvarme	☐ Luftoppvarming				
☐ Biobrensel	☐ Gass	☐ Vannbåren radiator	☐ Kamin/ovn/peis				
☐ Varmepumpe - luft	☐ Olje/parafin	☐ Elektriske varmekabler	☐ Annet				
☐ Varmepumpe - berg/sjø	☐ Annet	☐ Elektriske panelovner					
☐ Fjernvarme/spillvarme							
Erklæring							
☒ Det bekreftes at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggherrens eier							
Vedlegg							
Beskrivelse av vedlegg		Gruppe	Nr. fra – til	Ikke relevant			
Situasjonsplan, avkjøringsplan		D	-	☒			
Tegninger, plan, snitt, fasade		E	1 - 4	☐			
Redegjørelser/kart		F	-	☒			
Gjennomføringsplan		G	-	☒			
Sluttrapport for avfallsplan og miljøsaneringsbeskrivelse		K	-	☒			
Boligspesifikasjon i matrikkelen		H	-	☒			
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter		I	5 - 5	☒			
Andre vedlegg		Q	-	☒			
Underskrifter							
Ansvarlig søker for tiltaket (for tiltak etter pbl § 20-1)				Tiltakshaver (bare for tiltak uten ansvarlig søker pbl 20-4)			
Foretak				Navn			
Organisasjonsnummer				Organisasjonsnummer			
Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon	Kontaktperson	Telefon	Mobiltelefon		
E-post	E-post						
Dato	Underskrift			Dato	Underskrift		
Gjentas med blokkbokstaver				Gjentas med blokkbokstaver			