

Tilstandsrapport

📍 Nordlysbyggen 1 , 8610 MO I RANA

📖 RANA kommune

Gnr. 22, Bnr. 187

Markedsverdi

7 750 000

Areal (BRA): Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler 432 m²



Befaringsdato: 20.04.2022

Rapportdato: 28.04.2022

Oppdragsnr: 20914-1151

Referansenummer: XL1620

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert takstmann: Marius Høgås

Vår ref: Lars Emil Brattland



MO
TAKST

Gyldig rapport
28.04.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra rapportdato. 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.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 27 års erfaring i byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til en takstmedarbeider. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana, men utfører oppdrag over hele Helgeland.



Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstmann
28.04.2022 | MO I RANA

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstmann
28.04.2022 | RANA

Motakst AS

Nordahl Griegs gate 6
400 77 550

Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstmann
sindre@motakst.no
908 82 357



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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.



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	432 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	432 m ²
Totalpris	7 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.etasje	201	156	45
2.etasje	66	66	0
2. etasje (leilighet)	51	51	0
Kjelleretasje (hovedbolig)	15	0	15
Sokkeletasje (leilighet)	65	65	0
Sokkeletasje (uinnredet hybel)	34	0	34
Sum	432	338	94

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

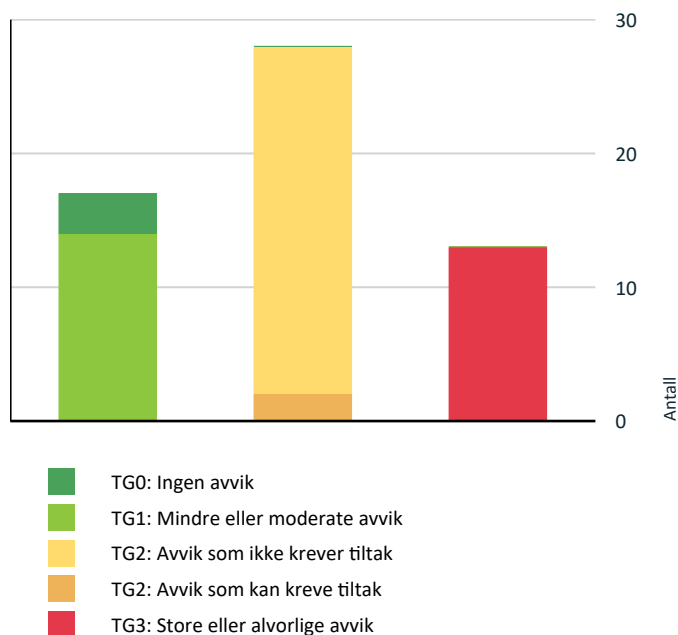
[Gå til side](#)

Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler

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

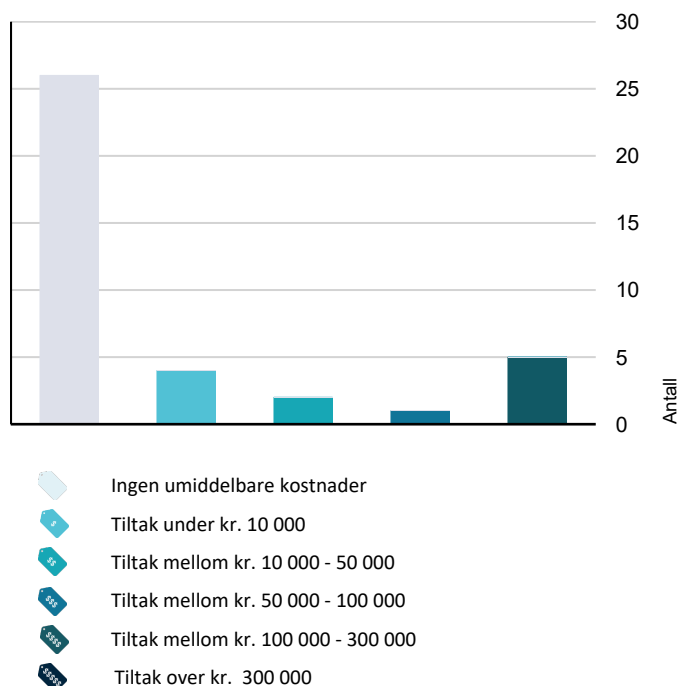
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik med TG2 og TG3

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

Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.

Rekkverket til terrassen i 2. etasjen er råteskadet. Enkelte av spilene på rekkverk til terrassen i 1. etasjen er løse.

Terrassene og søyler har noe skjevheter.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

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

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 33 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 45 mm.

Målt avvik i 2. etasjen (stue):

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

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Målt avvik i leiligheten i 2. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 14 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

Målt avvik i sokkeletasje (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 21 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 27 mm.

- Stedvis noe knirk i gulv.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Feietjenesten anbefaler at tilsyn blir utført før eierskifte.

Siste feiing og tilsyn er ikke utført, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres feiing og tilsyn av pipe og ildsted.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider (ref. Sintef byggforsk informasjonsblad 536.112)



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under innredningen. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne langs røret og inn i konstruksjonen uten å bli stoppet.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under innredningen. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen, selv om kravet til 25mm høydeforskjell er ivarettatt.

Utett avslutting av belegg ved dørterkel.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering. Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Gulvet på våtrommet har flere nivåer og har ujamn fallforhold og kuler. Sokkelflis er montert utenfor trepanel på veggen.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom > Fukt i tiliggende konstruksjoner > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Våtrom > Generell > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Våtrommet er ikke oppført med fuktsikker løsning i våtsoner på vegger.

Svikt i gulv ved trykkbelastning.

Fuktsvell på innredning.



Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren har ingen funksjon.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Forstøtningsmur av betong mot nabo: Har skjevheter. Rekkverket er for lavt og åpningene i rekkverket er for stor.

Forstøtningsmur av betong rundt oppstillingsplass for bil ved fasade sør: Mangler rekkverk. Stedvis synlig armering.

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker rundt lysgrav ved fasade sør: Mangler rekkverk.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen har stedvis hakk og sår.

Innredningen mangler sokkellist.

Kjøkkenet er av eldre dato og har en del skader og slitasje etter bruk og elde.

Fuktsvell i bunnplate på skrog.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet sokkeletasje

[Gå til side](#)

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



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Taktekket/undertaket til garasjen nedenfor nedløpet/utkastet til hovedhuset (Nordøst) gir etter ved trykkbelastning.
Takkonstruksjonen til garasjen er innvendig kledd, og dermed er det ikke mulig å besikte undertaket for eventuelle lekkasjer. Tekkingen er stedvis mosegrodd.

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Ufagmessig utførelse av tak/vegg beslag på taket til inngangspartiet og taket til garasjen.
Overbåndene til takrennekrokene er skrudd gjennom taktekket på taket til inngangspartiet.
Stedvis ufagmessig utførelse av beslag.

! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
Kledningen ved siden av garasjeporten går nesten helt ned mot terrenget.
Ufagmessig innfestning av kledningen rundt om.
Spikrene er stedvis spikret for langt inn i panelen, noe som vil forkorte levetiden på kledningen.
Enkelte spiker stikker ut fra panelen.
Det er stedvis spikret for langt opp på panelen, slik at panelen ikke blir klemst tilstrekkelig mot panelet under.
Kledningen på garasjen ved fasade nord er montert for høyt opp, og dekker ikke over vindspærren.
Det mangler musebånd/lusing i nedre kant bak kledningen.
Det er ingen lufting i nedre kant av kledningen mot sokkelen ved fasade vest.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Taksperrer har noe svertesopp som følge av begrenset ventilasjon.

! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Vannbrett er ikke fagmessig utført.
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
Vinduet i entrén til leiligheten i 2. etasjen på fasade øst er punktert.
Vinduer mangler stedvis utvendig ventilrist.
Enkelte vinduer mangler vannbrett.
Enkelte vinduer er utvendig værslitte.

! Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Døren til balkongen i leiligheten i 2. etasjen er noe vanskelig å lukke.
Terrassedører i 2. etasjen har noe utvendig fuktsvell i nedre del.
Pakningen på inngangsdøren til leiligheten i sokkeletasjen og hovedetasjen har skader.
Døren til garasjen har ikke montert dørvrider.

! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.
Trappen til 2. etasjen har noe skjevheter.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Overflatene i sokkelleiligheten har noe høy bruksslitasje.
Stedvis ufagmessig/manglende avslutninger av gulv og listverk.

! Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

! Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Eldre håndtak i sokkeletasje har slitasje etter bruk og elde.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:
Våtromstapet slipper i bunn og har rift i hjørner.
Utett gjennomføring kobberør og kabler i vegg.
Dør inn til badet har fuktsvell og maling flasser.
Noen sår/flenger i våtromstapet.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er registrert knirk i gulvet.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Sammendrag av boligens tilstand

Gulvet har fall fra sluk mot dørterskel.
Knirk i gulv.
Belegg er løst og utett i overgang/terskel mot vaskerom og mot skillevegg.
Utette gjennomføringer i gulv.
Ufagmessig sveising av belegg.
Stort lokalt sell i gulv under innredningen.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Sår og skader i nedrekanter av innredningen.
Manglende mykfuge mellom servant og vegg.



Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er registrert knirk i gulvet.



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.
Fuktsvell i bunn av innredningen.
Manglende endelokk/endelist på benkeplate.



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Deler av slukmansjetten i på sluket utenfor dusjonen er ikke smurt med membran.
Det er ikke benyttet veggbokser for gjennomføring av rør i våtsonen under servantr.
I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggbokser med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Skapdør over komfyr tar i komfyren ved åpning/lukking.
Mindre sår/hakk i kanter på benkeplate.
Manglende fuge mellom benkeplate og vegg.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avtrekk føres ikke ut av bygget.



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc

[Gå til side](#)

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

Det mangler fuge rundt sokkel på toalettet.
Manglende oppbrett på gulvbelegg mot vegger.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av røranlegget.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avløpsrør av soil.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank leilighet 2.etasje

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/ GARASJE OG 2 UTLEIEDELER



Byggeår
1965

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent den 05.09.1964 og fikk utstedt ferdigattest den 12.03.1965.

Standard
Boligen holder generelt godt standard.

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

Tilbygg / modernisering

År	Handling	Beskrivelse
2008	Ombygging	Boligen er ombygd og modernisert i perioden 2008 - 2011.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med asfaltpapp/selvbyggerpapp. Besiktet fra taket. Taktekket er fra ca. 2008.



Stedvis mosegroing i taktekket.



Kontroll av taktekket.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Taktekket/undertaket til garasjen nedenfor nedløpet/utkastet til hovedhuset (Nordøst) gir etter ved trykkbelastning. Takkonstruksjonen til garasjen er innvendig kledd, og dermed er det ikke mulig å besikte undertaket for eventuelle lekkasjer. Tekkingen er stedvis mosegrodd.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser av taktekket og undertaket.

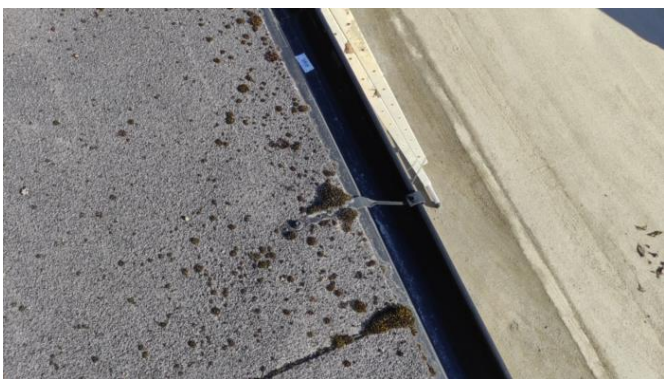
Fjerning av mose på taktekket bør påregnes.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Renner og nedløp av ubehandlet metall. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.



Overbånd er skrudd ned utenpå taktekket.



Tak/vegg beslag er montert utenpå kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Ufagmessig utførelse av tak/vegg beslag på taket til inngangspartiet og taket til garasjen, Overbåndene til takrennekrokene er skrudd gjennom taktekket på taket til inngangspartiet.

Stedvis ufagmessig utførelse av beslag.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Tak/vegg beslag må monteres bak kledningen for å hindre at vann trenger seg inn bak beslaget.

Det er fare for vanninntrengning rundt skruen på overbåndet til takrennekroken, denne må skrues fast før taktekket legges.

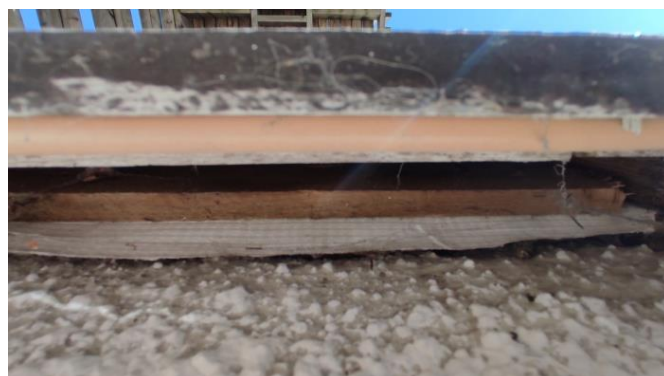
Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med ca. 15 cm isolasjon. Ytterveggene er utvendig tekket med liggende kledning. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.



Ufagmessig innfestning av kledning.



Manglende musebånd.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Kledningen ved siden av garasjeporten går nesten helt ned mot terrenget.

Ufagmessig innfestning av kledningen rundt om.

Spikrene er stedvis spikret for langt inn i panelen, noe som vil forkorte levetiden på kledningen.

Enkelte spiker stikker ut fra panelen.

Det er stedvis spikret for langt opp på panelen, slik at panelen ikke blir klemt tilstrekkelig mot panelet under.

Kledningen på garasjen ved fasade nord er montert for høyt opp, og dekker ikke over vindspærren.

Det mangler musebånd/lusing i nedre kant bak kledningen.

Det er ingen lufting i nedre kant av kledningen mot sokkelen ved fasade vest.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen der dette mangler.

Musebånd/lusing bør etableres.

Overflatebehandling av enkelte fasader bør påregnes.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av armert presenning.
Loftskillet er isolert med ca. 20 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i hovedetasjen.
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Begrenset ventilasjon i raft.



Fuktmåling i takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Taksperrer har noe svertesopp som følge av begrenset ventilasjon.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Vinduer

TG 2

Malte trevinduer med 2-lags glass.



Punktert vindu.



Manglende vannbrett på vindu.

Vurdering av avvik:

- Vannbrett er ikke fagmessig utført.
 - Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne
 - Karmene i vinduer er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Vinduet i entrén til leiligheten i 2. etasjen på fasade øst er punktert.
Vinduer mangler stedvis utvendig ventilrist.
Enkelte vinduer mangler vannbrett.
Enkelte vinduer er utvendig værslitte.

Tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

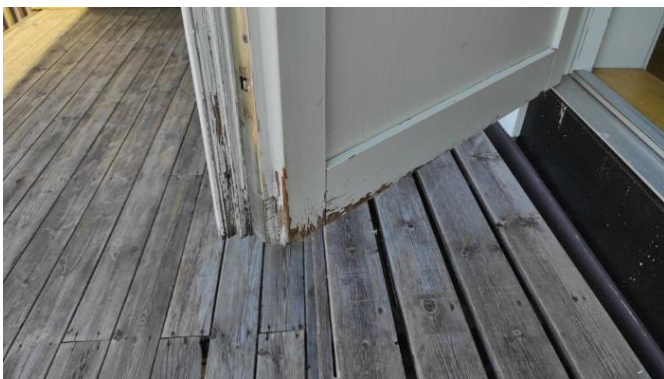
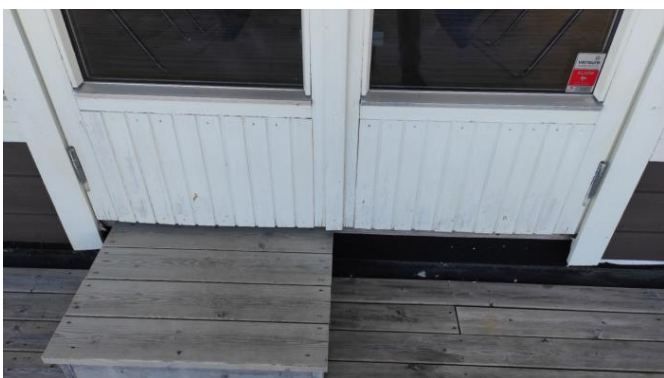
Utvendige ventilrister bør monteres der dette mangler.
Vannbrett bør monteres der dette mangler.
Enkelte vinduer bør overflatebehandles.

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2008. Døren har montert kodelås.
Inngangsdør til leiligheten i 2. etasje: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2008.
Inngangsdør sokkeletasje (leilighet): Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2008.
Inngangsdør sokkeletasje (uinnredet rom): Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2008.
Terrassedører: Isolerte dører med 2-lags isolerglassfelt fra 2008.
Inngangsdør til garasjen: Isolert dør av tre.



Fuktsvell i nedre del av dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Døren til balkongen i leiligheten i 2. etasje er noe vanskelig å lukke.
Terrassedører i 2. etasje har noe utvendig fuktsvell i nedre del.
Pakningen på inngangsdøren til leiligheten i sokkeletasjen og hovedetasjen har skader.
Døren til garasjen har ikke montert dørvrider.

Tiltak

- Dører må justeres.

Utskiftning av skadede pakninger bør påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse (2. etasje) på ca. 8 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på terrassen i 1. etasje. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasse (leilighet i 2. etasje) på ca. 10 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på terrassen i 1. etasje.. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasse (1.etg) på ca. 52 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.



Råteskade i rekkverk.



Manglende kledningsbord.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket til terrassen i 2. etasje er råteskadet.
Enkelte av spilene på rekkverk til terrassen i 1. etasje er løse.
Terrassene og søyler har noe skjevheter.

Tiltak

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

Ved eventuell utskiftning av rekkverk anbefales det å bygge rekkverk iht. dagens høydekrav.

Overflatebehandling av rekkverk og terrasse bør påregnes.
Løse spiler må festes tilfredsstillende.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Trapp til hovedinngang: Trapp av tre til repos. Tett rekkverk av tre.

Trapp til leilighet i 2. etasje: Trapp av tre til repos. Stående rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm.



Trapp til hovedinngang.



Kontroll av rekkvehøyde.

Vurdering av avvik:

- Rekkvehøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Trappen til 2. etasjen har noe skjevheter.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkvehøyder opp til dagens krav.

INNVENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er dekket med parkett, laminat og belegget og malt betonggulv.

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

Himlinger er dekket med malt panel, malt trepanel og malte plater.



Ufagmessig avslutning av gulv.



Stedvis manglende lister.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Overflatene i sokkelleiligheten har noe høy bruksslitasje.

Stedvis ufagmessig/manglende avslutninger av gulv og listverk.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Noe utbedringer avslutninger av listverk og gulv bør påregnes.

Utskiftning/oppgradering av enkelte overflater i sokkelleiligheten bør påregnes.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 33 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 45 mm.

Målt avvik i 2. etasjen (stue):

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

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 16 mm.

Målt avvik i leiligheten i 2. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 14 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 17 mm.

Målt avvik i sokkeletasje (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 21 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 27 mm.

- Stedvis noe knirk i gulv.

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.

Kostnadsestimatet er vurdert utifra at alle gulv rettes opp.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Radon

! TG 3

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Den gamle delen av bygget er ikke utført med radonsperre.

Det er etablert radonsperre samt radonbrønn i den utbygde delen.



Radonbrønn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling.

Tiltak

- Tiltak:

Det er ikke utført radonmåling. Leiligheten er i dag leid ut, så det må utføres radonmåling iht. Strålevernforskriften.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Pipe og ildsted

! TG 3

Boligen har ett innvendig pipeløp av elementblokker som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, peis med innsats i stuen i 1.etasje og eldre vedovn i stuen i 2.etasje. Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført i 2014, sist forsøkt utført 2018, ingen anmerkninger.

Siste feiing ble utført i 2020, sist forsøkt feiet 2022. Manglende utført feiing 2022 begrunnet med at det mangler takstige.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Feietjenesten anbefaler at tilsyn blir utført før eierskifte.

Siste feiing og tilsyn er ikke utført, for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det utføres feiing og tilsyn av pipe og ildsted.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det må utføres feiing og tilsyn av pipe og ildsted, eventuelle avvik må lukkes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

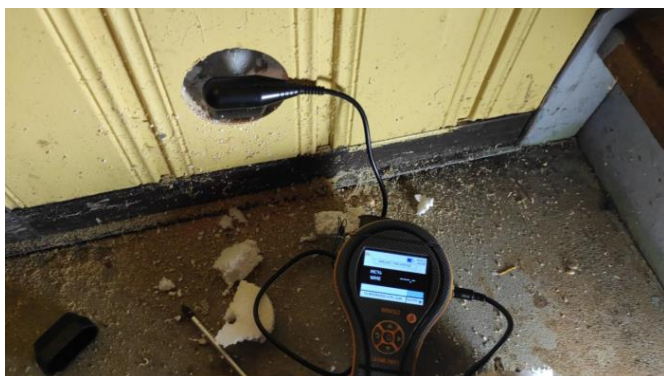
Tilstandsrapport

Rom Under Terreng

TG 2

Hulltaking ble utført mot terreng fra rom i sokkeletasjen ved trapp. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 17%.

Det ble utført fuksøk på betonggulv i sokkeletasjen, og forhøyde fuktverdier ble målt.



Fuksåk med forhøyd fuktverdi.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

For å forhindre fuktoppsug i kjellergulv må det etableres plast under gulvet.

Se ytterligere beskrivelse under drenering.

Innvendige trapper

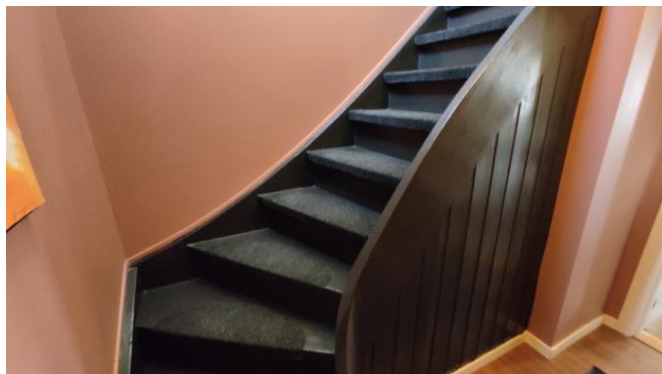
TG 3

Boligen har malt tretrapp fra kjeller til 1.etasje. Inntrinn tekket med beleg.

Boligen har malt tretrapp fra 1.etasje til 2.etasje. Inntrinn er delvis tekket med teppebelegg.



Trapp til kjeller.



Trapp til 2.etasje

Vurdering av avvik:

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

Trapper og ramper skal ha håndløper på begge sider (ref. Sintef byggforsk informasjonsblad 536.112)

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Overflaten på gangtrinnene bør være fast og jevn, og TEK17 krever at den skal være sklisikker. Preakseptert ytelse er at overflaten på inntrinnene ikke skal være så glatt at det er fare for fall ved forutsatt bruk, verken ved tørre eller våte trinn. (Ref. Sintef byggforsk informasjonsblad 324.301) Det bør monteres antiskli list for å lukke avviket.

Bygningsdelen virker å fungere med dette avviket. For å lukke avviket må det monteres håndløper på veggen opp trappen.

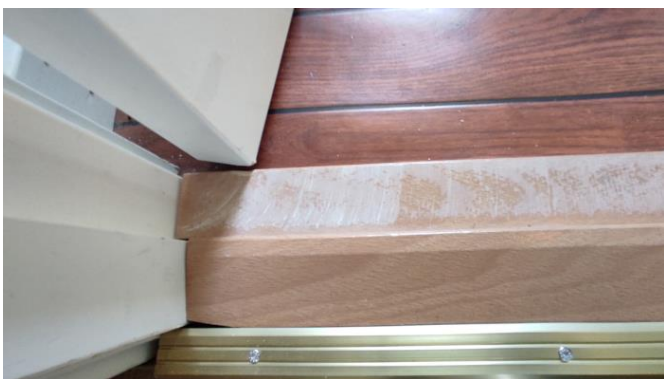
Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Hoveddel: Malte slette ett-speils fyllingsdører.
Leilighet 2.etasje: Malte 3-speils fyllingsdører.
Leilighet sokkeletasje: Eldre malte tredører med 3-speil.



Dørblad tar i terskel.



Dørblad tar i karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte dører er feilmontert/tar i karm e.l.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Eldre håndtak i sokkeletasje har slitasje etter bruk og elde.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør påregnes noe vedlikehold av eldre dører og håndtak, eventuelt utskifting.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Våtrommet er oppført etter TEK 97.

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet har våtromstapet/belegg på vegger og panel i himling.



Rift i våtromstapet.



Våtromstapet slipper i bunn og har rift.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Våtromstapet slipper i bunn og har rift i hjørner.
Utett gjennomføring kobberør og kabler i vegg.
Dør inn til badet har fuktsvell og maling flasser.
Noen sår/flenger i våtromstapet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold av vegger.

Tilstandsrapport

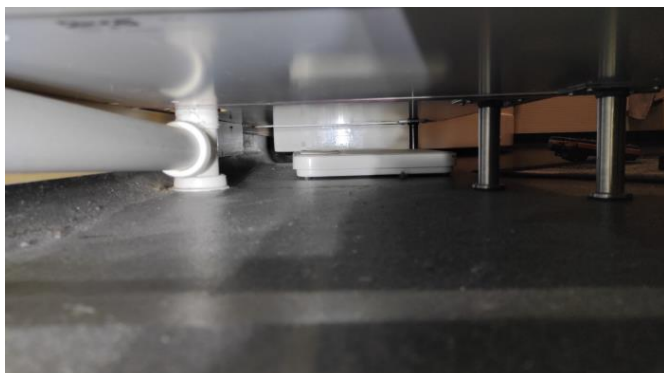
Overflater Gulv

TG 2

Badet har vinylbelegg på gulv og vegghengt radiator som varmekilde. Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Gulvet er tilnærmet flatt og har fall mot dørterskel, høyde på belegg ved dørterskel er ikke tilfredsstillende.



Fuktsøk rundt sluk.



Sell i gulv under innredning.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet har fall fra sluk mot dørterskel.

Knirk i gulv.

Belegg er løst og utett i overgang/terskel mot vaskerom og mot skillevegg.

Utette gjennomføringer i gulv.

Ufagmessig sveising av belegg.

Stort lokalt sell i gulv under innredningen.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Badet har plastsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Utett rørgjennomføring i vegg.



Ufagmessig og utett rørgjennomføring i gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under innredningen. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne langs røret og inn i konstruksjonen uten å bli stoppet.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under innredningen. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen, selv om kravet til 25mm høydeforskjell er ivarettatt.

Utett avslutning av belegg ved dørterskel.

Tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Det bør påregnes noe vedlikehold.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebeholder, speilskap med innebygd belysning, ett høyskap, vegghegde skap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Sår og skader i nedrekan av innredningen.

Manglende mykfuge mellom servant og vegg.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Mykfuge mellom servant og vegg bør etableres.

Ventilasjon

TG 3

Badet mangler tilluft og avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

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

Kostnadsestimat : Under 10 000

Fukt i tilleggde konstruksjoner

TG 0

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilleggde rom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 17%.



Fuktmåling i vegg.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE (LEILIGHET) > BAD/VASKEROM

Generell

TG 3

Gulv er dekket med flis.
Vegger er dekket med malte plater, eldre malt trepanel.
Himling er dekket med eldre malt trepanel.
Ingen varmekilde i gulv. Radiator på vegg.
Avløp fra dusj ført til sluk med rør.
Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps
blandeblender, høyskap, speilskap med glasshyll, dusjkabinett og
opplegg for vaskemaskin.



Eldre slukløsning.



Fuktsøk rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Gulvet på våtrommet har flere nivåer og har ujamnt fallforhold og kuler.
Sokkelflis er montert utenfor trepanel på veggen.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 3

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende bod.
Det ble registrert forhøyede fuktverdier.



Fuktmåling i vegg mot dusjsone.

Vurdering av avvik:

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Det bør påregnes vedlikehold.

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Våtrommet er oppført etter TEK 10.

Overflater vegger og himling

TG 1

Vaskerommet har malte vegger og panel på innvendig tak.

Mindre avvik:

Manglende hjørnelist ved dør.



Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er dekket med belegg.

Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Gulvet har svakt fall mot dørterkel og lokalt fall rundt sluk , og høyde på belegget ved dørteskeler for lav.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Vaskerommet har plastsluk med klemring og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Avløp fra vask og vaskemaskin blir ført til sluk med rør.



Fuktsøk rundt sluk.



Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Vaskerommet har innredning med nedfelt servant i metall, ett-greps blandeblender, benkeplater, hyller for vaskemaskin og tørketrommel, opplegg for vaskemaskin.



Manglende endelist på benkeplate.



Fuktsvell i dekkplate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktsvell i bunn av innredningen.

Manglende endeløkk/endelist på benkeplate.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Det bør påregnes noe vedlikehold eventuelt utskifting av fuktskadet dekkplate.

Ventilasjon

TG 2

Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via vegg.



Test av elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

Tilstandsrapport

2. ETASJE (LEILIGHET) > BAD/WC/VASKEROM

Generell

TG 3

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Våtrommet er fra ca. 2008 og er oppført etter TEK 97.

Gulv er tekket med belegg.

Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Gulvet har fall fra sluk, og høyde på belegget ved dørtreskel er tilfredsstillende.

Badet har plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, vegghengt speilskap, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Badet har avtrekk elektrisk styrt vifte ut via vegg, og tilluft via spalte under døren.



Vurdering av avvik:

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

Våtrommet er ikke oppført med fuktsikker løsning i våtsoner på vegger.

Sviket i gulv ved trykkbelastning.

Fuktsvett på innredning.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 100 000 - 300 000

Fukt i tilleggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilleggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet på fuktmåleren er 9 %. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 17%.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Våtrommet er fra 2017 og er oppført etter TEK 17.

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser på vegg og malte plater i himling.



Fuktmåling i vegg.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 1

Gulv er dekket med flis.
Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.
Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk, og høyde på membran ved dørteskel.
Elektriske varmekabler i gulvet.



Fuktmåling i dusjsone.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har to plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Deler av slukmansjetten er ikke smurt med membran.



Manglende veggbokser for rørgjennomføring.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Deler av slukmansjetten i på sluket utenfor dusjsonen er ikke smurt med membran.

Det er ikke benyttet veggbokser for gjennomføring av rør i våtsonen under servantn.

I våtsoner må man bruke veggbokser for å oppnå en vanntett gjennomføring og solid forankring. I våtsoner med påstrykningsmembraner, baderomspanel og våtromsplater skal det monteres veggbox med tilhørende mansjett/tetningsring for å sikre vanntett utførelse. Mansjetten/tetningsringen må monteres i henhold til monteringsanvisningen.

Tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

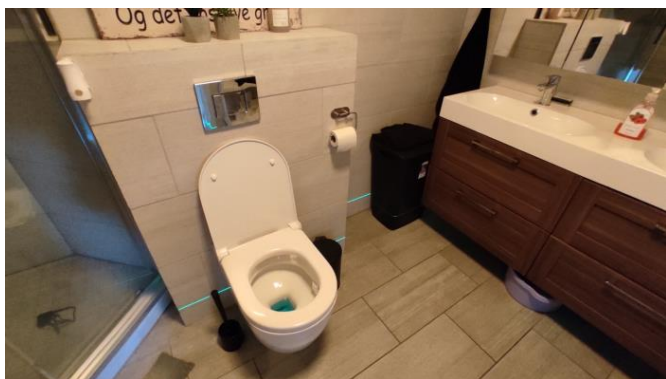
Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning med dobbel servant og ett-greps blandebatteri. Speilskap over servant.

Veggmontert toalett og dusjnise med veggmontert blandebatteri.



Servant og vegghengt toalett.



Drensåpning fra den innebygde sisternen.

Ventilasjon

TG 2

Rommet har mekanisk avtrekk via himling. Ingen tilluft.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.

Tiltak

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført fra tilstøtende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet på fuktmåleren er 12%. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 17%.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

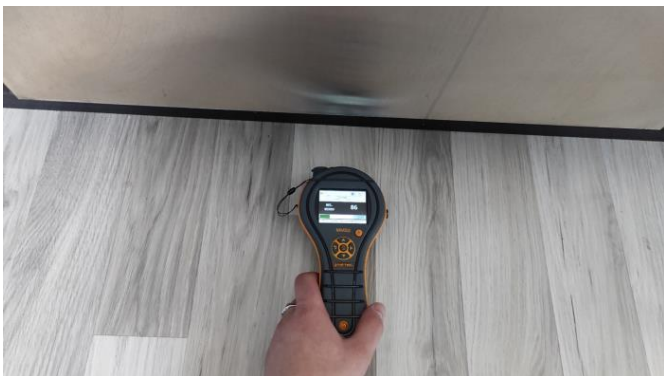
Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog, malte profilerte fronter, laminat benkeplate, dobbel oppvaskum av metall med ett-greps blandebatteri, overskap og hyller med underliggende belysning, rustfri stålplate på vegg mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er utstyrt med intrigerte hvitevarer som oppvaskmaskin, komfyr, induksjonstopp og komfyr. Frittstående kjøøl/fryseskap. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll etter lekkasjer.



Fuktsøk ved oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Skapdør over komfyr tar i komfyren ved åpning/lukking.

Mindre sår/hakk i kanter på benkeplate.

Manglende fuge mellom benkeplate og vegg.

Tiltak

- Andre tiltak:

Skapdører bør justeres.

Mykfuge bør etableres i overgang benkeplate/vegg.

Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.



Funksjonstest av ventilator.



Tilstandsrapport

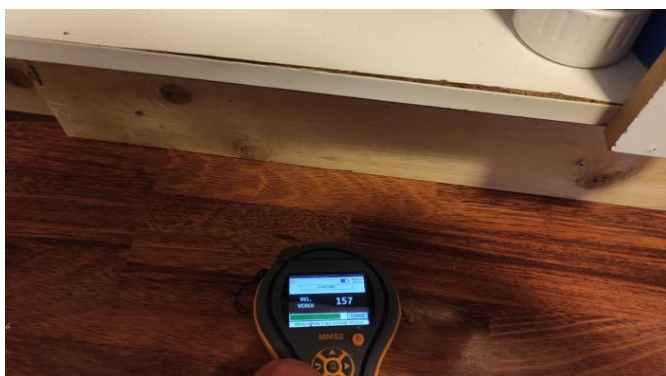
SOKKELETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Eldre kjøkken som har innredning laminerte skrå, malte og laminerte glatte fronter, laminerte benkeplater, enkel oppvaskum i metall med ett-greps blandebatteri, overskap og hyller, fliser på vegg bak benkeplate. Frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr med platetopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Fuktsøk i kjøkkengulv ved vaskemaskin og gammel fuktsvell.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Kjøkkeninnredningen har stedvis hakk og sår.

Innredningen mangler sokkellist.

Kjøkkenet er av eldre dato og har en del skader og slitasje etter bruk og elde.

Fuktsvell i bunnplate på skrog.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold og eventuell utskifting.

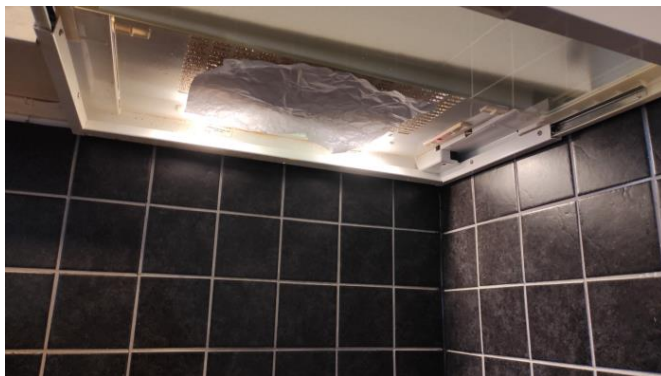
Avtrekk

TG 2

Kjøkkenventilator med avtrekk ut til uinnredet rom i sokkeletasje.



Avtrekk føres ut i uinnredet del i kjeller.



Funksjonstest av ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avtrekk føres ikke ut av bygget.

Tiltak

- Andre tiltak:

Avtrekk fra ventilator bør føres ut i friluft.

Avtrekk skal utformes og plasseres slik at forurensning fra komfyr og lignende fanges opp på en effektiv måte, og forhindrer matlukt og fuktighet fra å spre seg i bygningen.

Tilstandsrapport

2. ETASJE (LEILIGHET) > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med laminerte skrog, glatte slette fronter, laminat benkeplater, enkel oppvaskkum med ett-greps blandebatteri, overskap med glassfronter og flis på vegg bak benkeplate. Frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap, komfyr med platetopp og oppvaskmaskin

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert. Innredningen har noe bruksslitasje.



Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.



Test av kjøkkenventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren har ingen funksjon.

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

SPESIALROM

SOKKELETASJE (LEILIGHET) > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Wc er innredet med gulvmontert toalett.

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med malt betong.

Himling er tekket med malt panel.



Vurdering av avvik:

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

Det mangler fuge rundt sokkel på toalettet.

Manglende oppbrett på gulvbelegg mot vegger.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det bør fuges rundt sokkelen av toalettet.

Det bør påregnes noe vedlikehold.

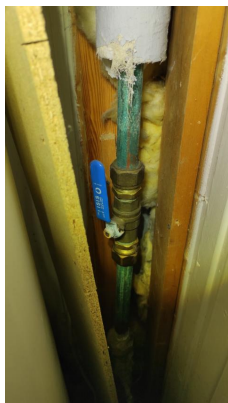
TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av røranlegget.

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast og soil.

Lufting av avløpsanlegget går til durgventil på kladloft, stakepunkt plassert i kottet på badet i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på avløpsrør av soil.

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 1

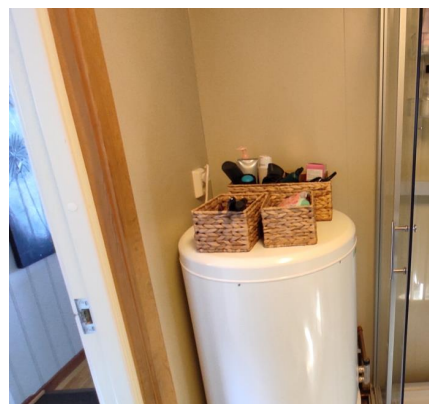
Ca. 300 liters varmtvannstank av merket Oso fra 2016. Plassert på tekniskrom i sokkeletasjen.



Varmtvannstank leilighet 2.etasje

TG 2

Ca. 200 liter varmtvannstank av merket CTC ferroterm fra 2008 plassert på badet.



Strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Varmtvannstank leilighet sokkeletasje

TG 2

Ca. 200 liter varmtvannstank av merket CTC ferroterm fra 2008 plassert på badet.



Strømtilførsel via stikkontakt.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Vannbåren varme

TG 1

Luft til vann varmepumpe av merket Panasonic fra ca. 2008. Vannbåren varme i kjøkken og stuegulv. Varmepumpen og samlestokk er plassert i kjelleretasjen. Usikkerhet når det sist ble utført service på anlegget.



Elektrisk anlegg

TG 1

El-skap plassert i entré i hovedboligen.
Automatsikringer og måler.
Mindre el-skap plassert i kjelleretasjen.

El-skap for boenhet i 2. etasjen er plassert i entré.
Automatsikringer og måler.

El-skap for sokkelleiligheten er plassert i gangen.
Automatsikringer og måler.

Siste kontroll fra Linea AS ble utført den 21.12.2020, Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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)?
Ja

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

! TG 3

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere, men brannslukningsapparatet i sokkeletasjen er eldre enn 10 år.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet i sokkeleiligheten er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

! TG 1

Bygningen er trolig oppført på løsmasse.

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

Drenering

! TG 1

Drenering fra 2010.

Det ble ved befaring fuktmålt, og noe forhøyede fuktverdier ble registrert i støpt såle og kjelleryttervegger mot terrengnivå. Det er trolig ikke etablert fuktsperre under den støpte sålen (relatert til byggeåret), og forhøyede fuktverdier i den støpte sålen samt kjellerytterveggene mot/under terrengnivå er derfor relativt normalt alder tatt i betraktning. Det bemerkes at innredede rom under terrengnivå er å betrakte som en såkalt risikokonstruksjon.

Så lenge kjelleren ikke innredes og ventileres tilfredsstillende, er det sjeldent et problem at gulvet og ytterveggene er noe fuktige. Det vil trolig heller ikke hjelpe å skifte ut dreneringen, da kjellergulvet og ytterveggene uansett vil suge opp vann. Se rom under terreng, for anbefalte utbedringer.

Dreneringen ledes trolig ut på tomten i vest.

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

Forstøtningsmurer

! TG 3

Forstøtningsmur av betong mot nabo.

Forstøtningsmur av betong rundt oppstillingsplass for bil ved fasade sør.

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker rundt lysgrav ved fasade sør.



Forstøtningsmuren har skjevheter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) utifra dagens krav.

Forstøtningsmur av betong mot nabo: Har skjevheter. Rekkverket er for lavt og åpningene i rekkverket er for stor.

Forstøtningsmur av betong rundt oppstillingsplass for bil ved fasade sør: Mangler rekkverk. Stedvis synlig armering.

Forstøtningsmur av lettklinkerblokker rundt lysgrav ved fasade sør: Mangler rekkverk.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold

! TG 1

Eiendommen ligger i relativt plant terreng.

Generell info:

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.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Vann og avløp via kommunalt nett.

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at anlegget fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Avløpsanlegget må sjekkes

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

432 m²/338 m²

Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler: 4 Hall, 8 Soverom, 3 Kjøkken, 3 Bad, 3 Bod, Trapperom, Garderobe, 3 Stuer, Spisestue, Vaskerom, Garasje, Entré, Teknisk rom, Gang, Bad/vaskerom, Wc

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 7 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, boret, 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. 8 200 000

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

7 750 000

Konklusjon markedsverdi = 7 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Mo i Rana er for tiden i stor utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstmannen mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstmannens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

1	EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1	Tverråsveien 4 ,8610 MO I RANA 260 m ² 1954 5 sov	03-10-2021	6 600 000	6 550 000	0	6 550 000	25 192
2	Steinbakken 2 ,8610 MO I RANA 196 m ² 1952 3 sov	24-06-2021	4 800 000	4 650 000	0	4 650 000	23 724
3	Svenskveien 135 ,8610 MO I RANA 191 m ² 1955 5 sov	22-11-2021	4 800 000	4 500 000	0	4 500 000	23 560
4	Øvre Steinbakken 12 ,8610 MO I RANA 214 m ² 1966 6 sov	08-06-2020	4 250 000	4 175 000	0	4 175 000	19 509
5	Nordlysbuen 1 ,8610 MO I RANA 330 m ² 1964 8 sov	05-11-2018	6 400 000	6 250 000	0	6 250 000	18 939

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

Kommunale avgifter:	Kr.	25 859
Renovasjon (2x standard abonnement):	Kr.	10 012
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	30 000
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetrag estimert av takstmannen):	Kr.	750
Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	86 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler	Kr.	7 200 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 200 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig m/ garasje og 2 utleiedeler

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Seksundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1.etasje	201	156	45	Entré/hall, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken, Gang, Bad/wc/vaskerom, Trapperom , Omkleddningsrom, Stue, Spisestue , Vaskerom	Bod, Garasje
2.etasje	66	66	0	Trappegang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc, Stue	
2. etasje (leilighet)	51	51	0	Entré , Soverom , Kjøkken , Bad/wc/vaskerom, Stue	
Kjelleretasje (hovedbolig)	15	0	15		Bod , Teknisk rom
Sokkeletasje (leilighet)	65	65	0	Entré/stue, Kjøkken , Gang , Bad/vaskerom, Wc, Soverom 1, Soverom 2	
Sokkeletasje (uinnredet hybel)	34	0	34		Uinnredet rom
Sum	432	338	94		

Kommentar

Det bemerkes at bruksarealet av garasjen er medtatt i boligens bruksareal. Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående.

Det bemerkes også at det innredede rommet i sokkeletasjen er medtatt i boligens bruksareal som egen etasje. I rommet er det tiltenkt å innrede hybel.

Vegger mellom boenhetene er ikke medtatt i bruksarealet.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggeteknisk forskrift?	☒ Ja	☐ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Det foreligger godkjente originale bygningstegninger datert 05.09.1964, godkjente bygningstegninger datert 07.03.1974, samt godkjente bygningstegninger ifm. ombygging datert 04.05.2008.

I ettertid/under byggingen er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- Deler av rommet som på siste godkjente bygningstegninger er betegnet som "garasje" er innredet til kjøkken, gang og vaskerom.
- Det er også utført enkelte mindre endringer som ikke medfører søknadsplikt.

2. etasje:

- Etasjen har en noe annerledes rominndeling enn hva godkjente bygningstegninger tilsier, men ikke noen endringer av vesentlig karakter.

Sokkeletasje:

- Det foreligger ikke andre tegninger av sokkeletasjen enn de originale tegningene fra 1964, etter boligen ble ombygd i 2008 er det utført vesentlige endringer i sokkeletasjen samt etablert en selvstendig sokkelleilighet. Leiligheten er ikke godkjent av Rana kommune.

Fasade:

- I følge med endringene listet opp ovenfor er det også utført fasadeendringer som flytting av vindu, endring av størrelse etc.

Ferdigattest:

- Det foreligger ferdigattest datert 12.03.1965. Det er ikke utstedt ferdigattest for den omsøkte ombyggingen i 2008.

Branncelleinndeling:

- Det er ikke tilfredsstillende branncelleinndeling mellom selvstendig boenhet i sokkeletasjen og hovedboligen.
- Det er ikke etablert tilfredsstillende branncelleinndeling mellom boenhetene i 2. etasjen på kaldloftet.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer, samt få utstedt ferdigattest på bygget

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlig å benytte.

Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstmannen ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
20.4.2022	Marius Høgås	Byggmester/bygningssakkyndig	47267180
	Sindre Jakobsen	Byggmester/bygningssakkyndig	90882357
	Lars Emil Brattland	Blikkenslagermester/takstmedarbeider	41485679
	Inger Johanne Larsen	Eier	45636254
	Jon Dagfinn Larsen	Eier	95 12 32 88

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	22	187		0	713.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nordlysbyen 1

Hjemmelshaver

Larsen Inger Johanne, Larsen Jon Dagfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, om lag 4 km fra sentrum av Mo i Rana. Boligen ligger i Nordlysbyen med utsikt mot Gruben fotballbane og kort avstand til butikk, Gruben samfunnshus og restauranter. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter. Omlag 400 meter fra besinstasjon og nye Gruben barneskole. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Gruben sentrum", plan-ID 3029. Ikrafttredelse 23.11.1982.

Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 25% BYA.

Tomten er pr. i dag utnyttet med om lag 38% av tomtearealet (ref. enkel måling i kart), ettersom ombyggingen er godkjent av Rana kommune, antas det at det i byggesaken fra 2008 er gitt dispensasjon for overskridelse av tomtens utnyttelsesgrad. Det antas også at byggets plassering helt inntil tomtegrensen er godkjent av nabo og kommune.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig opprinnelig fra 1965, bygd over 3 plan. Boligen er i senere tid ombygd. Til boligen hører det med en garasje integrert i boligen.

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Kommuneplan

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

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

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med vannbåren varme, vedfyring og elektrisitet.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, med grunnmur av betong og lettklinkerblokker.

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

Saltak og pulttak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med asfaltpapp.

Utleiedeler

Boligen har totalt 2 utleiedeler, hvorav den ene er godkjent. Den godkjente utleiedelen ligger i 2. etasjen og er en selvstendig boenhet. Utleiedelen inneholder følgende rom: Entré, soverom, stue, kjøkken og bad/wc/vaskerom.

Den andre utleiedelen ligger i sokkeletasjen, men er ikke godkjent hos Rana kommune. Utleiedelen i sokkeletasjen er også en selvstendig boenhet, og inneholder følgende rom: Entré/stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, wc og 2 soverom.

Boenhetene leies pr. i dag ut for til sammen 18 000,- pr mnd.

Motakst AS anbefaler at man søker Rana kommune om godkjenning av utleiedelen i sokkeletasjen, dette med mål om å få utleieforholdet godkjent. Den enkleste løsningen er normalt å søke om å endre bruken av aktuelle rom fra «tilleggsdel» til «hoveddel», og dermed på lovlig vis leie ut deler av egen bolig (se avsnittet under). Dette er en langt enklere søknadsprosess samt enklere å få godkjent, enn om man søker om å få etablert en selvstendig boenhet (se siste avsnitt under).

INFORMASJON OM "UTLEIE AV DELER AV EGEN BOLIG"

I utgangspunktet kan man som eier leie ut deler av egen bolig uten å søke til kommunen. En forutsetning er at minst ett av rommene man leier ut er godkjent til varig opphold, og at rommene ellers er godkjent for den bruken de skal leies ut for. En annen forutsetning er at det er intern forbindelse mellom den delen av boligen du bor i, og den delen som leies ut. Dette kan for eksempel være ivaretatt via intern forbindelse med trapp og innvendige dører.

Hvis du ønsker å leie ut deler av boligen din, for eksempel i kjelleren eller på loftet, må du først passe på at rommene er godkjent til den bruken du ønsker. Å endre bruken på et rom kan være søknadspliktig. Det er for eksempel søknadspliktig å endre bruken av et rom fra tilleggsdel (f.eks. bod, oppbevaringsrom, teknisk rom etc.) om til hoveddel (dvs. rom hvor man oppholder seg i, som f.eks. stue, kjøkken, bad og soverom). Hvis rommene allerede er godkjent for den bruken du ønsker, trenger du ikke søke.

Avgjørende for hvilken bruk rommene er godkjente til, vil som regel være bruken av det som kommer frem av plantegningene i forbindelse med at huset ble oppført. Dette gjelder med mindre det i ettertid er blitt søkt om og godkjent bruksendring av ett eller flere rom i boligen. Dersom du skal bruke rom i boligen til noe annet enn det som er godkjent av kommunen, må du søke om bruksendring og påse at rommene oppfyller gjeldende tekniske krav.

For nærmere informasjon om reglene som til enhver tid gjelder for bruksendring av rom, ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV SELVSTENDIG BOENHET TILKNYTTET EGEN BOLIG"

Dersom boligen din har en selvstendig boenhet eller du ønsker å etablere en selvstendig boenhet, er det en rekke tekniske krav som må være oppfylte. Det er ikke tilstrekkelig at rommene er godkjent til varig opphold.

En selvstendig boenhet må for det første ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett. Videre er det et krav om at boenheten har egen inngang, og at det ikke er intern forbindelse mellom de øvrige boligarealene i den eksisterende boligen. I tillegg kommer en rekke tekniske krav som må være oppfylte, for eksempel krav til romhøyde, lysforhold, brannsikring m.fl. (gjeldende byggt teknisk forskrift - TEK 17).

Dersom du ønsker å etablere en selvstendig boenhet i den eksisterende boligen din må du sende søknad til kommunen.

Hvilke krav som gjelder for etablering av selvstendige boenheter endres til stadighet. For nærmere informasjon om hvilke regler som gjelder ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År
2 923 500	2022

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
6 250 000	2019

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Frende		Full verdi		20 000
Kommentar Beløp estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Ingen	0	Nei
Egenerklæring	28.04.2022	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstmannen.	Ingen	0	Nei
Grunnkart	20.04.2022	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Rekvirent/eier	20.04.2022	Opplysninger gitt ved befaring.	Innhentet	0	Nei
Bilder	20.04.2022	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	23.04.2022	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Linea AS	21.12.2020	Tilsynsrapport fra Linea AS vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Ambita AS	20.04.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	21.02.2008	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	23.04.2022	Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen etter ombyggingen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer	20.12.2015	Samsvarserklæringer for diverse el-arbeider foreligger.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/XL1620>

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

LARSEN INGER JOHANNE
Nordlysbyen 1

8610 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nordlysbyen 1, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde: LARSEN INGER JOHANNE
Målernummer: 6970631404485401
Anlegget ble sist kontrollert: 21.12.2020
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Forfall neste kontroll: 2040

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør 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

Steinar Rølvåg
Senioringeniør