

Tilstandsrapport



Enebolig



Tærnaveien 9, 8610 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 22, bnr. 509, fnr. 355

Markedsverdi

4 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 212 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 26.02.2026

Rapportdato: 09.03.2026

Oppdragsnr.: 20914-4605

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: RD5821

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Thomas Grindstrand Dikvold

Vår ref: Lars Emil Brattland



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

Motakst AS

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

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

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

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

Rapportansvarlig



Thomas Grindstrand Dikvold
Uavhengig Takstingeniør
thomas@motakst.no
907 02 424

Medansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	212 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	192 m ²
Totalpris	4 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 09.04.1981, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

- Vaskerom i hovedetasjen er omgjort til garaderobe.
- Det er etablert vaskerom i bod i sokkeletasjen.
- Det er etablert kjølerom i bod.
- Det er etablert terrasse på deler av sør og vest fasade som ikke fremkommer av tegningene.

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

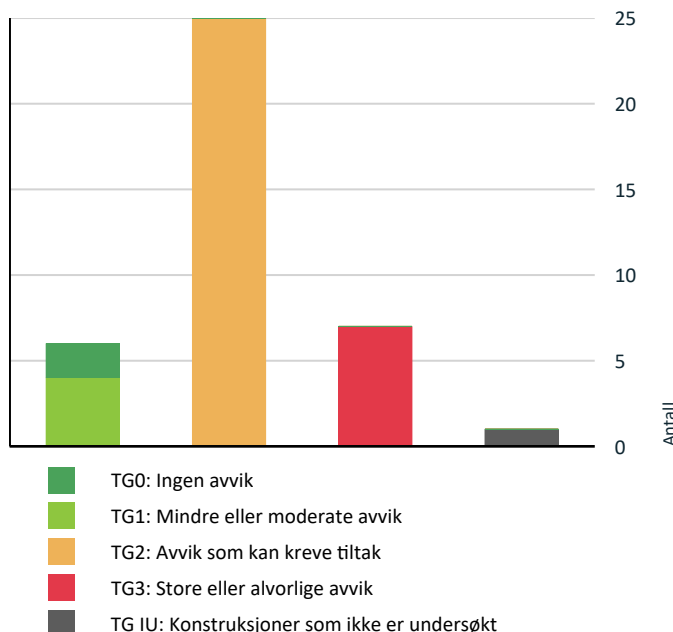
Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

Garasje

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

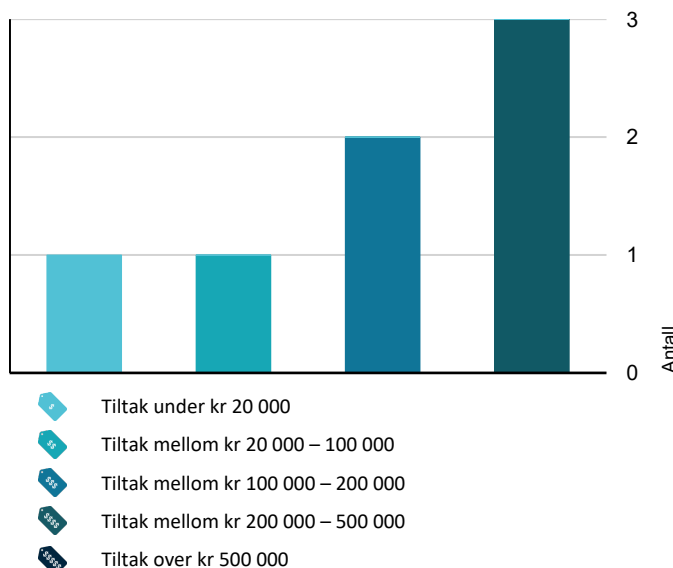
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkeletasje > Kjølerom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkeletasje > Kjølerom > Teknisk anlegg	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > Sokkeletasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1982

Kommentar

I flg. ferdigattest.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen har normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Kommentar

Type taktekking: Pappshingel.

Årstall: 2011. Det er opplyst i tidligere salgsoppgave at det gamle taket er tekkt over med ny pappshingel.

Type undertak: Rupanel.

Årstall: Byggeår.

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at taket ved befaring var snødekt uten mulighet for besiktigelse og sikker vurdering av tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det anbefales å gjennomføre ny befaring av taket når det er snøfritt for å kunne foreta en sikker vurdering av tilstanden.

Konsekvensen av manglende besiktigelse er at eventuelle skader eller svakheter på taktekking og undertak ikke blir avdekket, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Kommentar

Renner og nedløp av metall fra ukjent dato.
En luftehatt på taket.
Fastmontert takstige på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe rust på pipebeslag og luftehatt.
Det er ukjent om takstigen fører helt fram til pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipebeslaget og luftehatten bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller byttes ut for å hindre videre rustdannelse.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan rusten utvikle seg og føre til lekkasjer og skader på underliggende konstruksjoner.
Det bør også avklares om takstigen fører helt fram til pipen, for å sikre trygg adkomst for feier og nødvendig vedlikehold. Manglende adkomst kan medføre økt risiko for personskafe og mangelfullt vedlikehold.



TG 2 Veggkonstruksjon

Kommentar

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

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

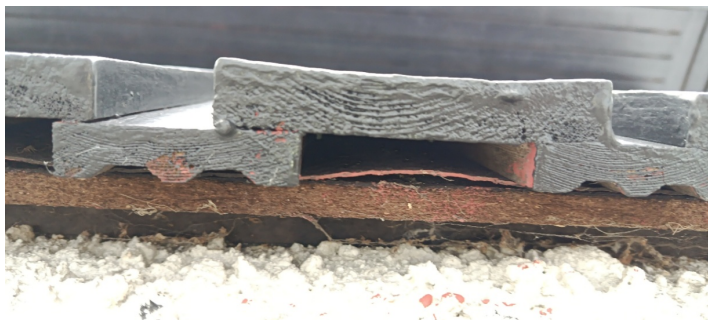
Ett hjørnebord er sprukket opp i nedkant, samt ett bord ved stuevinduet.
Vindskibordene på begge sider av boligen er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Manglende musesperre kan føre til at mus tar seg inn i konstruksjonen og påfører skader.
Det bør etableres lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjonen for å hindre at skadedyr kommer inn i konstruksjonen.
Sprukne og værslitte bord bør skiftes ut eller utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og redusere risikoen for fukt- og råteskader.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kommentar

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av rupanel.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i vindfang i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Isolasjonen rundt åpningen til loftet tildekker luftespaltten langs taket.

Store deler av takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere hele takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Isolasjonen rundt loftsåpningen bør justeres slik at luftespalten langs taket ikke tildekkes. Dette bør gjøres for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i takkonstruksjonen og redusere risikoen for fuktskader og istapper.

Begrenset mulighet for kontroll av takkonstruksjonen medfører økt usikkerhet om tilstanden, og det anbefales derfor jevnlig overvåking og eventuelt nærmere undersøkelser for å avdekke skjulte skader.



TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Kommentar

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte vindu tar i karm ved åpning/lukking.

Det er rust på skruene/stiftene til glasslistene rundt vinduet.

Stuevindu er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vinduene, inkludert utbedring av karm og utskifting av rustne skruer/stifter, for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av treverket.

Punkterte vindu bør byttes ut.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan vedvarende fuktbelastning føre til råteskader, deformasjon av karm og redusert levetid på vinduene, samt økt risiko for luftlekkasjer.

Svekket beskyttelse gir redusert levetid på vinduet og kan føre til behov for tidlig utskifting.



TG 2 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør, malt ytterdør i underetasjen og malte balkongdører i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Balkongdørene tar i karm ved åpning og lukking.

Katteluke svekker dørens isolasjonsevne, kaldtrekk kan oppstå.

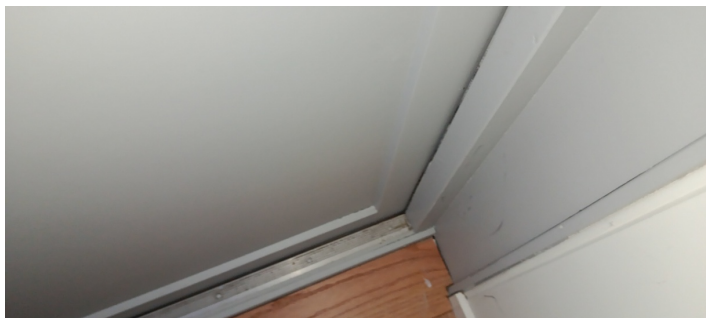
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Balkongdørene bør justeres slik at de åpnes og lukkes uten å ta i karm, for å unngå unødvendig slitasje. Dersom tiltak ikke utføres, kan det føre til ytterligere skade på dør og karm, samt redusert levetid.

Katteluken bør vurderes fjernet eller utbedret for å forbedre dørens isolasjonsevne og forhindre kaldtrekk.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Altan på ca. 12,6 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 85 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasse på ca. 28 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.

Altan og terrasse er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på terrasse dekke vil ikke være mulig å besikte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende beslag mellom altan og vegg kan føre til vanninntrengning og råteskader, og bør utbedres ved å montere korrekt beslag som leder vann bort fra konstruksjonen.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkonger og terrasse når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes under snødekke. Manglende kontroll kan medføre at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Kommentar

Trapp av tre til repos på ca. 5,2 m2. Malt stående rekkverk og gelender.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Overheng på terrassen ved inngangspartiet gir etter ved belastning og henger ned.

Trappen fra terrassen er dekket med snø, eventuelle feil eller mangler på trappen vil ikke være mulig å besikte.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Overhengen på terrassen ved inngangspartiet bør forsterkes eller utbedres for å hindre ytterligere nedbøyning og redusere risikoen for konstruksjonssvikt. Alternativt kan overhengen kortes inn for å redusere belastningen.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for skade på konstruksjonen og mulig svikt i bærende deler.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av trappene når de er snøfrie, for å avdekke eventuelle skader eller mangler som ikke kan vurderes under snødekke. Manglende kontroll kan medføre at skjulte skader forblir uoppdaget, noe som kan føre til økte utbedringskostnader eller redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



INNENDIG

TG 2 Overflater

Kommentar

Tilstandsrapport

Gulvene har parkett og laminat.
Veggene har malte trapepanel og malte og tapetserte plater.
Himlingene har malt trepanel.

Gulvvarme.
Sokkeletasje: Gang, 2 soverom og stue.

Vurdering av avvik:

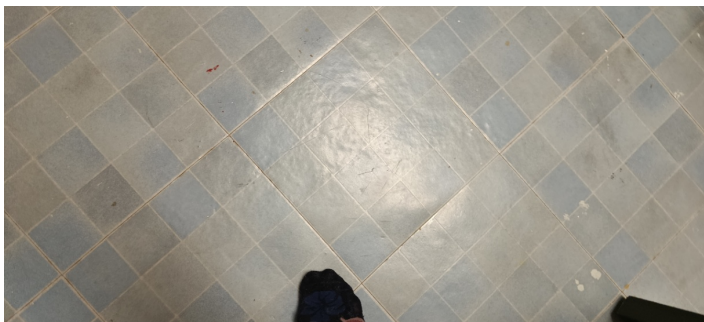
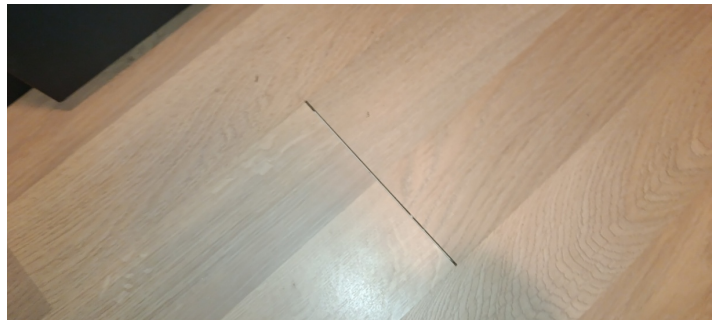
- Det er avvik:

Skjøtene på laminatgulvet har gliper.
Det er stedvis slitasje på parkettgulvet i hovedetasjen.
Gulvbelegget i bod/gang i sokkeletasjen er løst og gir etter ved belastning.
Det mangler enkelte lister i boder i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøtene på laminatgulvet bør utbedres for å hindre ytterligere slitasje.
Slitt parkettgulv i hovedetasjen bør slipes eller skiftes.
Løst gulvbelegg i bod/gang i sokkeletasjen bør festes eller skiftes ut.
Manglende lister i boder i sokkeletasjen bør monteres.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i hovedetasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Pipe og ildsted

Kommentar

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

Type: Elementpipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.

Type: Lukket vedovn.

Alder: Ukjent.

Sotluke montert i sokkeletasjen.

Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 2022, ingen anmerkninger.

Skorsteinen ble sist feiet 2024.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke/feieluke for å redusere risikoen for brann ved eventuell glød eller aske som faller ut under feiing.

Videre bør det påregnes at pipen kan ha behov for rehabilitering på sikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Manglende tiltak kan medføre økt risiko for brann eller redusert funksjon på skorsteinen.



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kommentar

Veggoppbygging mot terreng (bod):

Veggen er foret ut med ca. 5cm, isolasjon, dampsperre og trepanel.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak trepanelet.

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

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det bemerkes at det er benyttet dampsperre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng, da dampsperran kan hindre fukt fra å slippe ut av konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør vurderes å fjerne dampsperran bak platene og etablere en konstruksjon som er bedre egnet for vegger mot terreng, for å redusere risikoen for fuktskader, muggvekst og ødeleggelse av materialer over tid.

Fuktnivået bør overvåkes jevnlig, og det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte og muggdannelse i villen.

Området må inspiseres videre for å vurdere om fuktinntrengningen er begrenset eller om det er behov for utbedring. Eventuell skadet svill bør byttes ut, og det bør vurderes å forbedre fuktsperrer eller drenering rundt bygningen for å hindre ytterligere fuktinntrenging.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 1 Innvendige trapper

Kommentar

Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til etasjen.

Innrinn er tekket med teppe.

Høyde på rekkverk: Ca. 85 cm.

Åpninger i rekkverk: Ca. 12 cm.

Åpning mellom opptrinn: Ca. 10 cm.

! TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Boligen har malte og lakkerte finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Soveromsdøren i sokkeletasjen mangler terskel.

Enkelte terskler buler opp og gir etter ved belastning.

Det er sprekk i terskelen til garderoben.

Enkelte dører i sokkeletasjen mangler omramming.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres terskel på soveromsdøren i sokkeletasjen.

Terskler som buler opp og gir etter ved belastning bør utbedres eller skiftes.

Sprekk i terskel til garderobe bør repareres for å forhindre ytterligere forringelse.

Manglende omramming på enkelte dører i sokkeletasjen bør kompletteres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Kommentar

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.
Ved oppføring/renovering/oppussing av våtrommet var TEK 97 gjeldende forskrift. Gulvet er opplyst å være bygget på nytt i 2015.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Kommentar

Veggene har fliser.
Himlingen har malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

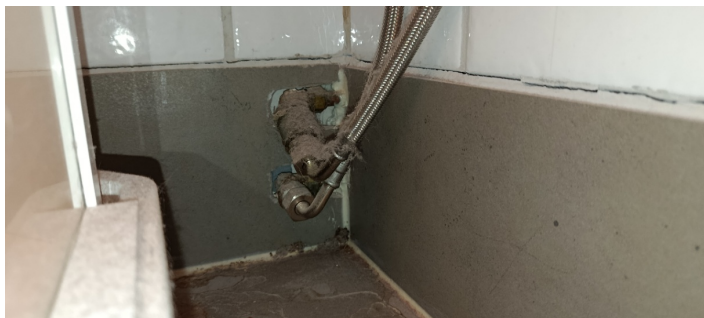
Det er sprekker mellom sokkelflis og veggfliser.
Mykfugene i hjørnet bak dusjkabinettet er misfargede.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Sprekker mellom sokkelflis og veggfliser samt misfargede mykfuger bør utbedres for å hindre fuktinntrengning bak fliser og i konstruksjonen.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for fuktskader og påfølgende skadeutvikling i underliggende bygningsdeler.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Kommentar

Gulvet er flislagt. Termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- 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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, da utilstrekkelig høydeforskjell kan føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluket.

Konsekvensen av dette er økt risiko for vannansamling på gulvet, som igjen kan medføre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert brukssikkerhet.

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.



HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Kommentar

Våtrommet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.
- Membranen bak innebygd sistene har ukjent utførelse.

Vegger fra 90 tallet med gammel membran har oppnådd mer enn sin teoretiske levetid, og utskifting må derfor kunne påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det bør gjennomføres full utskifting av membran og utbedring av utette rørgjennomføringer for å sikre tett våtrom.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader og lekkasjer til omkringliggende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og kostnader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Kommentar

Våtrommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Våtrommet har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende hall.

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 15%.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Kommentar

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk.

Gulvet har belegg.
Veggene har furu panel.
Himlingen har malte plater.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med utslagsvask med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Det er flere utettheter i belegget i skjøter og rundt sluk.

Mer en halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

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

Manglende tettesjikt i våtsonen rundt vasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

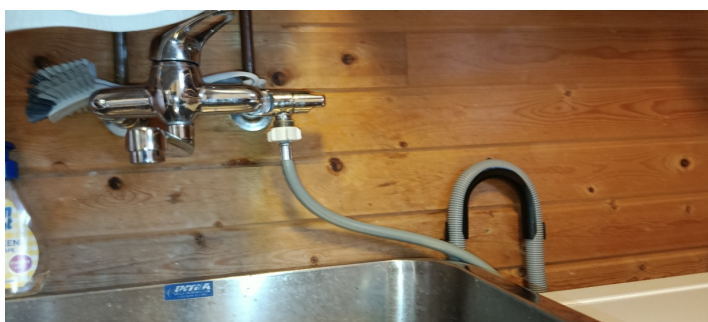
Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normal bruk i henhold til dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Manglende oppgradering og dokumentasjon medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer, noe som kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Manglende tilluftsventilering kan gi dårlig luftkvalitet og økt risiko for fuktskader og mugg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Fuktmåling ble utført mot våtsone fra luke.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 13,8%.
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk.
Gulvet har fliser.
Veggene har fliser.
Himlingen har malte plater.

Plastsluk og smøremembran som tettesjikt.

Våtrommet er utstyrt med dusjkabinett, gulvmontert toalett og innredning med heldekkende servant med ett-greps blandebatteri.

Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er flere sprekker og løse fliser langs veggen i våtsonen rundt dusjen.

Det mangler flis og membran på siden av servantinnredningen.

Det er fliser med bom flere steder.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Det er kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Våtrommet må totalrenoveres for å tåle normalt bruk iht. dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



SOKKELETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det er registrert skader på fliser og fuger i våtrommet, og det er målt forhøyede fuktverdier i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare omfanget og årsaken til avviket som er påvist ved hulltaking.

Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det medføre økt risiko for fuktskader, mugg eller råte i konstruksjonen.

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

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kommentar

Gulvet har parkett.
Veggene har malte plater.
Vegg over benkeplaten har kitchenborad.
Himlingen har malt trepanel.

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Det er registrert fuktsvell i skjøten på benkeplaten ved vasken og rundt den nedfelte vasken.
Det er også observert enkelte hakk og merker i skrog og fronter.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Komfyrvakt må monteres.

Fuktsvell i skjøten på benkeplaten ved vasken og rundt den nedfelte vasken bør utbedres for å hindre videre fuktskader og redusert levetid på innredningen.

Hakk og merker i skrog og fronter bør utbedres for å opprettholde funksjon og estetikk.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Funksjonstest av ventilator.

SPESIALROM

SØKKELETASJE > KJØLEROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Kjølerom med ukjent oppbygging.
Gulvet har laminat.
Veggene har trepanel.
Himlingen har trepanel.
Kjølerommet er innredet med oppbevaringshyller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på løsninger eller oppbyggingen av kjølerommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør fremskaffes dokumentasjon på løsninger og oppbygging av kjølerommet. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om konstruksjonens egnethet og utførelse, noe som kan øke risikoen for skjulte feil, fuktskader eller redusert funksjon over tid.

SOKKELETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kommentar

Kjøler av merket norcool fra ukjent dato.

Kjølerommet var påslått under befaringen og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å følge med på kjøleaggregatets funksjon og vurdere utskifting ved tegn til svikt, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke gjøre dette kan være plutselig driftsstans og behov for akutt utskifting.



SOKKELETASJE > BADSTUE

TG 2 Overflater og konstruksjon

Kommentar

Badstu innredet med benker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet var ved befaring brukt som lagrings bod og det var begrensede muligheter for å kontrollere badstuen.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon av løsninger eller oppbyggingen av badstuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør innhentes dokumentasjon på oppbyggingen av badstuen, og det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte feil eller mangler.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og begrenset kontroll er økt usikkerhet rundt konstruksjonens kvalitet og sikkerhet, noe som kan medføre risiko for feil utførelse eller fuktskader.

Det er ukjent om rommet er bygd opp i henhold til preaksepterte løsninger for denne romtypen.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BADSTUE

Teknisk anlegg

Kommentar

Badstueovn av ukjent merket fra ukjent dato.
Badstuen ble ikke funksjonstestet ved befaring.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Badstueovnen bør kontrolleres og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og funksjon ikke er testet.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert sikkerhet, økt risiko for feil eller svikt, samt potensiell brannfare.



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Kommentar

Vannledninger av kobber.
Hovedstoppekran plassert i sokkeletasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledningene bør følges opp med jevnlig kontroll av fagperson, og det må påregnes utskiftning i nær fremtid grunnet alder.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og vannskader, som kan medføre kostbare reparasjoner og følgeskader på bygningen.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Avløpsrør av plast.
Stakepunkt plassert i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget for å unngå risiko for luktproblemer og redusert funksjon på avløpssystemet. Videre bør det vurderes utskiftning eller nærmere kontroll av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og driftsproblemer.



TG 2 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vinduer.
Det har tidligere vært montert mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken, men dette er nå frakoblet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent hvor avtrekksslangene fra våtrommene avsluttes, da det er flere rør som ender på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere hvor avtrekksslangene fra våtrommene avsluttes, for å sikre at de føres ut av bygningen på en forskriftsmessig måte. Dersom avtrekk ender på kaldloft, kan dette føre til fukt- og kondensproblemer, med risiko for mugg- og råteskader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 2 Varmepumpe

Kommentar

Luft-til-luft varmpumpe av merket Mitsubishi fra 2019 montert i 2022 i hall.

Vurdering av avvik:

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

Det er observert isdannelse under utedelen til varmepumpen, som er plassert mot yttervegg i sokkeletasjen.

Det er skader på isolasjonen på rørene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres service på varmepumpen, og skadet rørisolasjon bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og energieffektivitet.

For å sikre varmepumpens levetid og optimal funksjon anbefales det å utføre service hvert 2. til 3. år. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader og forkortet levetid på anlegget.

Isdannelse under utedelen bør undersøkes og tiltak iverksettes for å hindre videre isdannelse, da dette kan føre til risiko for følgeskader på bygningens konstruksjon.

Det bør etableres en løsning som fører kondensvann fra pumpen vekk fra bygningen, for eksempel dryppanne eller lignende.



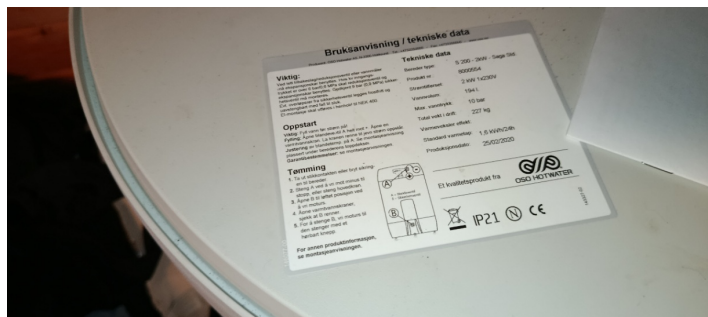
TG 1 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2020 plassert i sokkeletasjen.

Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kommentar

El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfang.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-installasjonen er i hovedsak fra byggeår.

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

Ja Alle elektriske arbeider som er utført i nåværende eiers eiertid, er utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer ligger i boligmappe.

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

Ukjent Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.

Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.

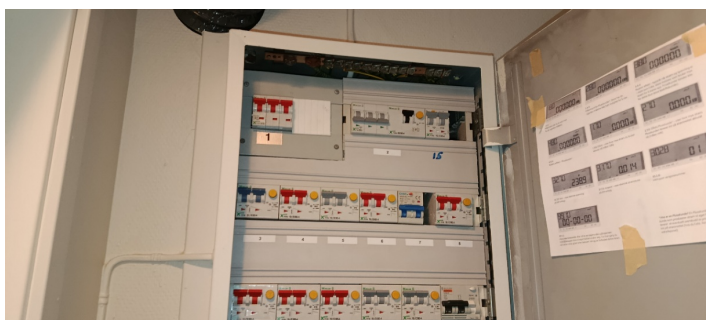
Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.

Generell kommentar

NB:

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

- Dersom anlegget benyttes til/skal benyttes til permanent elbillading skal krav i FEL (Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg) § 16 være tilfredsstillt.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Kommentar

Byggegrunn av ukjente masser.

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

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Kommentar

Drenering fra byggeår.

Ukjente masser rundt boligen.

Grunnmursplast med klemlist.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Grunnmursplasten er avsluttet under terreng på store deler av boligen.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Tilstandsrapport

Det må etableres ny drenering og fuktsikring rundt boligen for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrenging.

Manglende eller utilstrekkelig drenering medfører økt risiko for fukt- og råteskader i grunnmur og kjeller, noe som kan føre til dårlig inneklima og kostbare utbedringer.

Det anbefales også å fremskaffe dokumentasjon på utført arbeid for å redusere usikkerhet rundt løsningens kvalitet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Kommentar

Bygningen har grunnmur i pussede lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er plastisolasjon som ikke er dekket av brannhemmende materiale i henhold til krav.

Puss har løsnet ved hjørne på sokkel delen av boligen og isopor har kommet fram.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Puss som har løsnet ved hjørnet bør utbedres, slik at isopor ikke er eksponert. Manglende tildekking kan medføre økt brannfare og svekket brannsikkerhet.



TG IU Terrengforhold

Kommentar

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å vurdere terrengforhold og eventuelle behov for tiltak. Manglende vurdering kan medføre at forhold som kan gi økt fuktbelastning på bygningen ikke oppdages.

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Kommentar

Vannrør av kobber via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre en tilstandsvurdering av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å gjøre dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller kostbare reparasjoner dersom ledningene svikter.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.



Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinnendeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverket på innvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

1991

Kommentar

Registrert tatt i bruk (Kartverket).

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

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

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

Taknedløp har løsnet.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

192 m²/192 m²

Enebolig: Vindfang, Hall m/trapp, Kjøkken, 2 Bad, Garderobe, 2 Stuer, 3 Soverom, 3 Bod, Vaskerom, Kjølerom, Badstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 250 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 150 000

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 uten fradrag

4 300 000

Fradrag for festet tomt

-

60 000

Konklusjon markedsverdi

4 250 000

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 2 538	01.01.2022	Kr. 2 538	Kr. 60 000

Markedsvurdering

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

Generell Informasjon:

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

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

Kilder:

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Steinbakken 93 ,8610 MO I RANA 143 m² 1975 3 sov	08-12-2023	4 450 000	4 250 000		4 250 000	29 720
2 Vasaveien 5 ,8610 MO I RANA 164 m² 1980 3 sov	19-02-2026	4 600 000	4 800 000		4 800 000	23 188
3 Tærnaveien 15 A ,8610 MO I RANA 151 m² 1981 3 sov	29-09-2022	3 500 000	3 425 000		3 425 000	22 682
4 Raheveien 5 ,8610 MO I RANA 162 m² 1977 3 sov	16-10-2024	4 100 000	4 100 000		4 100 000	21 466
5 Møllerveien 18 ,8610 MO I RANA 161 m² 1984 3 sov	24-10-2024	4 600 000	4 400 000		4 400 000	20 657

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 000
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetøp estimert av takstingeniøren):	Kr.	750
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 000
Kommunale avgifter:	Kr.	23 869
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	7 335
Festeavgift:	Kr.	2 538
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	64 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 000 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 990 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 000 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	260 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 260 000

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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	900 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 150 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

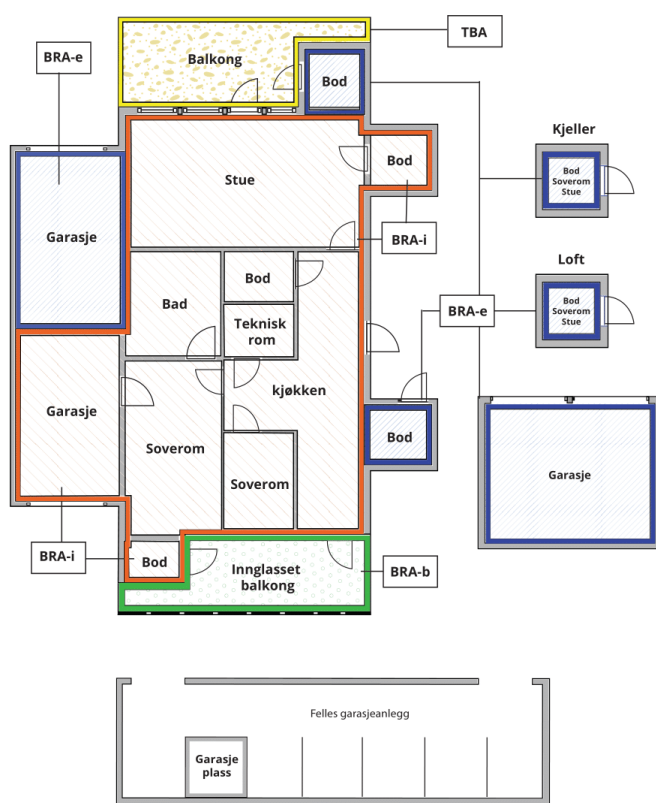
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	101			101	41
Sokkeletasje	91			91	
SUM	192				41
SUM BRA	192				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, hall m/trapp, kjøkken, bad, garderobe, stue, soverom		
Sokkeletasje	Soverom 1, soverom 2, bod 1, bod 2, bod 3, vaskerom, stue, kjølerom, badstue, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 09.04.1981, mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:

- Vaskerom i hovedetasjen er omgjort til garderobe.
- Det er etablert vaskerom i bod i sokkeletasjen.
- Det er etablert kjølerom i bod.
- Det er etablert terrasse på deler av sør og vest fasade som ikke fremkommer av tegningene.

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skifte av vasker og blandebatteri.

Garasje

Bruksareal BRA m ²					Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	
Etasje		20		20	
SUM		20			
SUM BRA	20				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.2.2026	Thomas Grindstrand Dikvold	Takstingeniør
	Grete Elisabeth Paasche	Kunde
	Hugo Andre Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	22	509	355	0	839.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering		Utløpsdato
Tærnaveien 9				04.11.1980	01.01.2032		04.11.2069
Hjemmelshaver							
Paasche Grete Elisabeth, Strand Hugo Andre							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, om lag 3 km fra sentrum av Mo i Rana. Innenfor en radius på 1 km nås de fleste fasiliteter på Gruben som, dagligvarebutikk, skole, barnehager, bensinstasjoner, idrettsanlegg og andre forretninger. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter. 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, høyskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Området Risegrana - Lilleåsen langs E79", plan-ID 3025. Ikrafttredelse 29.06.1979.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruslagt gårdsplass.
Festet tomt som har ett areal på ca. 840 m²,

Kommuneplan

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

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

1980/7639-2/72 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
04.11.1980 GJELDER FRAMFESTE
FESTETID: 80 år
FRAMFESTE KONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 605
PANT FOR FORFALT FESTE AVGIFT
LEIEN KAN REGULERES
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.
Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med pappshingel.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		14 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.03.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Ikke gjennomgått		Nei
Grunnkart	02.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	26.02.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	26.02.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	02.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	02.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	09.04.1981	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.03.1982	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer ligger i boligmappen.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

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

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

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

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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