

# Tilstandsrapport

 Hel tomannsbolig

 Forsbakkveien 6, 8613 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 99, bnr. 445

Sum areal alle bygg: BRA: 272 m<sup>2</sup> BRA-i: 248 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 05.05.2025

Oppdragsnr.: 12315-2264

Referansenummer: OO1344

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)

411 11 466



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Teknisk verdi bygninger 5 850 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Hel tomannsbolig

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

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

#### 1. etasje:

- Planløsningen er noe endret, dog ikke av søknadspliktig karakter.

- Det er ikke adkomst mellom boenhetene, dette da det er etablert en vegg foran døren i gangen i utleiedelen. Fra hoveddelens trapperom er døren inntakt, så for å få en "lovlig" utleiedel så må vegg foran døren på utleie-siden fjernes.

#### 2. etasje:

- Planløsningen er noe endret, dog ikke av søknadspliktig karakter.

#### Loftsetasje:

- Loftsetasjen er innredet etter byggeår. Det finnes ingen tegninger som viser at denne bruksendringen/innredningen er godkjent.

#### Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen er i stor grad slik den er tegnet i 1954. Riktignok noen små endringer men ikke endringer/innredning som er av søknadspliktig karakter.

#### Utvendig:

- Terrasse på fasade sørvest er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrassen har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. og er i så måte søknadspliktig. Det samme er ovenforliggende terrasse med adkomst fra 2. etasje.

- Terrassen over inngangspartiet har rekkverk, slik den godkjente tegningen fra 1975 viser.

- Garasjen er bygd med en annen takvinkel enn slik den er tegnet på de godkjente bygningsteningene fra 1967.

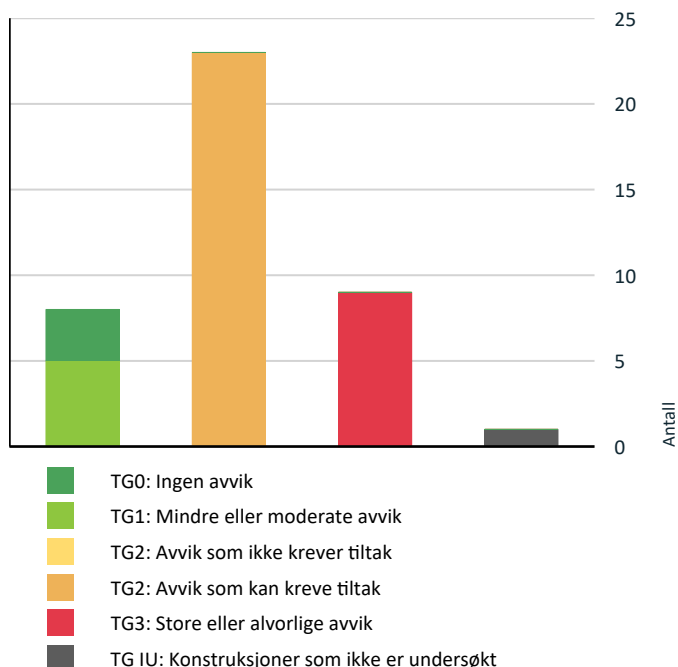
- Det er stedvis utført enkelte fasadeendringer i form av bl.a. vinduer.

#### Anbefaling:

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

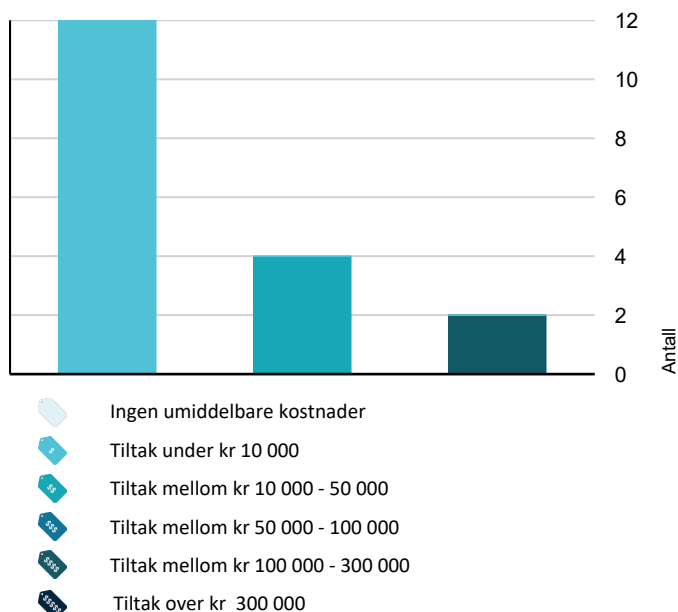
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Hel tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Takterrasse

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

I følge godkjente bygningstegninger fra 1975 var det tenkt en takterrasse over inngangspartiet med rekkverk. På grunn av adkomsten ut på "takterrassen" og manglende rekkverk gis det her tilstandsgrad 3 (TG3) mht. fare for fallskader.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

[Gå til side](#)

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

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

- Største målte planavvik i 1. etasje/leilighet målt i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 21 mm, og største målte planavvik i hele stuerommet er ca. 39 mm. Også i det minste soverommet var avviket hhv. 15 og 21 mm.

- Største målte planavvik i 2. etasje målt i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 15 mm, og største målte planavvik i hele stuerommet er ca. 27 mm. Det ble også målt i soverommet men her var det tilfredsstillende.

- Største målte planavvik i loftsetasje målt i loftsstuen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 32 mm, og største målte planavvik i hele loftsstuerommet er ca. 35 mm.

Alle nevnte avvik er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



##### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

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

Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Innvendig > Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det er ikke montert rekkverk.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:  
Manglende rekkverk i loftsetasjen.  
Trappene har ikke veggmonterte håndløpere.  
Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere.  
Ved befaring ble det ikke registrert noe brannslukningsapparat i utleiedelen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! Våtrom > 1. etasje utleiedel > Bad/wc/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## ! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

Råteskader i vindskibord.  
Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

## ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utetthet i renne på tak mot sørvest.  
Nedløp fra hovedtak er ikke tilfredsstillende ledet til renne på tilbygget del. Det bemerkes at takvann fra hovedtak og tilbygget tak er ledet inn på det samme nedløpet, usikkerhet om dette har tilfredsstillende kapasitet ved store nedbørsmengder. Usikkerhet om renne på tilbygget del har tilfredsstillende fall mot nedløpet.

Taket mangler snøfangere.  
Renner og nedløp på hovedtaket er modne for utskiftning.  
Hvis det skal feies fra taket må det monteres tilfredsstillende stige/stigetrinn her.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det er ikke skiftet ut trebord under raft, her er raftekassene fra byggeår.

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

Det er avvik:

Manglende utførelser og listverk på vindu mot nordvest i loftsetasjen.  
Vinduer fra 80-tallet begynner å bli modne for utskiftning.  
Merk alder på vinduer fra byggeår i kjelleretasjen.  
Vinduet på baderommet i 1. etasje vender inn i garasjerommet (ikke godkjent brannvindu).  
Sketcher i vann-nese beslag.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Hovedbolig.  
Hovedinngangsdør: Ingen merknader.  
Terrassedør fasade nordvest: Det er ikke tilfredsstillende tett utvendig.  
Terrassedør fasade sørvest: Det er ikke tilfredsstillende tett utvendig.

Utleiedel.  
Hovedinngangsdør: Ingen merknader.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Terrassene er ikke byggesøkt hos kommunen.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Enkelgarasje inntil boligen [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Garasjen har ingen ventilasjon.
- Grunnmur mangler utvendig puss.
- Gjenstående overflatebehandling av ytterkledning.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis manglende avslutninger mot dørterskler.  
Stedvis knirk i gulv.  
Manglende avslutning mellom laminat på gulvet og trapp i loftsetasjen.  
Spor etter opprinnelige el-inntak i loftsetasjen.  
Ved befaring var det gjenstående arbeider i trappeløpet mellom 2. etasje og loftsetasjen, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:  
Trappene har ikke veggmonterte håndløpere.  
Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:  
Trappene har ikke veggmontert håndløpere.  
Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

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

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

Det bemerke sat det. er en hovedstoppekarn uten kuleventil.

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

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

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Hovedbolig:  
El-skap plassert gangen i 1. etasje.  
Automatsikringer og måler.  
Gulvvarme:  
1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/trappegang og bod.  
2. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra ca. 2014 på bad/wc.  
Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.  
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Utleiedel:  
El-skap plassert i mellomgangen.  
Automatsikringer. Måler plassert i utvendig skap.  
Gulvvarme:  
1. etasje: Varmefolie i stuen og det ene soverommet.  
Varmekabler fra ukjent årstall på badet.

Ved befaring var det stedvis noe gjenstående el-arbeider, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

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

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

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.  
Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur/kjelleryttervegg mot nordøst.  
Noe sprekkdannelser i grunnmur under tilbygget del.  
Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Panel i himling er ikke beregnet for våtrom  
Stedvis luftbobler bak tapet.

## ! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

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

Gulvet har svakt motfall mot sluk (5 mm).

Det bemerkes at hjørner er tettet med silikon (ikke sveiset).

Belegget er ikke festet til underlaget ved dørterskel.

## ! Kjøkken > 1. etasje utleiedel > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes et panelplater som er på vegger ved komfyren tåler dårlig vannsøl og vanndamp. Fuktsvell i veggplater ved komfyren.

Det er ikke tette mellom benkeplater og vegger.

Manglende overgang mellom laminat på gulv ut mot stuen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## ! Kjøkken > 1. etasje utleiedel > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Manglende utedel på ventilasjonskanalen som er ført gjennom ytterveggen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport

## HEL TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1954

**Kommentar**  
Boligen ble byggegodkjent den  
18.10.1954 og fikk utstedt  
ferdigattest den 16.11.1956.

**Anvendelse**  
Hovedboligen var ved befaring ubebodd, mens utleiedelen i 1. etasje var utleid.

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

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

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                                                                                               |
|------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1967 | Tilbygg | Tilbygg av garasje mot nordøst, godkjent av Rana bygningsråd 22.05.1967.                                                      |
| 1975 | Tilbygg | Utbygging av inngangsparti mot nordvest, godkjent av Rana bygningsråd 20.02.1975.                                             |
|      | Tilbygg | Bruksendring/innredning av loftsetasjen, ukjent eldre årstall, trolig utført mange år før dagens eier overtok boligen i 2013. |

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med profilerte takpanner av stål fra ukjent årstall. Ukjent undertak.

**Vurdering av avvik:**

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

Råteskader i vindskibord.  
Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Råteskader i vindskibord.



Råteskader i vindskibord.

## **Nedløp og beslag**

Eldre renner og nedløp av plast. Renner og nedløp av metall på tilbygget del.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.  
En luftehatt på taket.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utetthet i renne på tak mot sørvest.

Nedløp fra hovedtak er ikke tilfredsstillende ledet til renne på tilbygget del. Det bemerkes at takvann fra hovedtak og tilbygget tak er ledet inn på det samme nedløpet, usikkerhet om dette har tilfredsstillende kapasitet ved store nedbørsmengder. Usikkerhet om renne på tilbygget del har tilfredsstillende fall mot nedløpet.

Taket mangler snøfangere.

Renner og nedløp på hovedtaket er modne for utskifting.

Hvis det skal feies fra taket må det monteres tilfredsstillende stige/stigetrinn her.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av renner og nedløp på hovedtaket bør påregnes i nær fremtid.  
Overvåk tilstanden.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Utettheter i renne.



Nedløp er ikke tilfredsstillende til renne.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre som trolig er isolert med 10 cm isolasjon fra byggeår. NB! Alder tatt i betraktning er det naturlig nok usikkerhet mht. isolasjonstykkelse, kvalitet og tilstand.

Yttervegger i stue og kjøkken i 2. etasje er innvendig utlektet og etterisolert med 5 cm isolasjon, opplyser eier.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning fra ukjent årstall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke skiftet ut trebord under raft, her er raftekassene fra byggeår.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rafter bør gjenoppbygges med nye bord og insektsnetting. Nåværende eier har observert insekt (bier) ved raft.



Raft mot sørvest.



Deler av kledning på fasade sørøst er ikke ferdigkappet



Glippe/utettheter i overgang opprinnelige del og tilbygget del.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Saltak takkonstruksjon av tre.

Det er lagt isolasjon opp mot taktro. Underliggende tynn plast.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

# Tilstandsrapport



Bilde fra knekott.



Bilde fra knekott.



Bilde fra knekott. Stedvis tegn til misfarging på synlig isolasjon.



Bilde fra knekott.

## TG 2 Vinduer

Hovedbolig.

1. etasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2019.

2. etasje: Ett vindu av tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i stuen, for øvrig malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2015 i stue/kjøkken. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass på baderommet.

Loftsetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1980 og 2020.

Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass i det ene kjellerrommet, for øvrig vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Utleiedel.

1. etasje: Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1980 i det ene soverommet. Malt vindu av tre med 2-lags isolerglass av nyere dato på kjøkkenet. Vindu med 2-lags glass fra byggeår på baderommet. For øvrig vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2019.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende utførelser og listverk på vindu mot nordvest i loftsetasjen.

Vinduer fra 80-tallet begynner å bli modne for utskiftning.

Merk alder på vinduer fra byggeår i kjelleretasjen.

Vinduet på baderommet i 1. etasje vender inn i garasjerommet (ikke godkjent brannvindu).

Sketcher i vann-nese beslag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes. Dette er vanskelig å kostnadsestimere.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Tilstandsrapport



Manglende utforing og listverk på vindu av nyere dato i loftsetasjen.



Vinduer av eldre dato har svekkelser.



Malingsavflassing.



Utettheter i overgang vindu og utvendig omramming ved stuevinduer i 2. etasje.

## Dører

Hovedbolig.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2019.

Terrassedør fasade nordvest: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt av nyere dato.

Terrassedør fasade sørvest: Malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt av nyere dato.

Utleiedel.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Hovedbolig.

Hovedinngangsdør: Ingen merknader.

Terrassedør fasade nordvest: Det er ikke tilfredsstillende tettet utvendig.

Terrassedør fasade sørvest: Det er ikke tilfredsstillende tettet utvendig.

Utleiedel.

Hovedinngangsdør: Ingen merknader.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Gjenstående utvendige arbeider ved terrassedører i 2. etasje.

## **Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

### 1. etasje:

Terrasse på ca. 20 m<sup>2</sup> med liggende rekkverk.  
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen.  
Terrassen er oppført utenfor inngangsdøren til utleiedelen.

### 2. etasje:

Terrasse på ca. 20 m<sup>2</sup> med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.  
Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyle av tre på støpt 2 peler.  
Gulv er tettet med takpapp med overliggende spaltebor. Kryssfinerplater under takpappen.  
Adkomst via dør fra stuen i 2. etasje.

Begge terrasser er fra ca. 2017.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassene er ikke byggesøkt hos kommunen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrassene bør byggemeldes/ søkes om godkjenning.



Ett av spilebordene på rekkverket i 2. etasje er ikke tilfredsstillende festet.



Kontroll av fundamenteringen.



Terrasser er oppført utenfor fasade sørvest.

# Tilstandsrapport

## TG 3 Takterrasse

Takterrasse:

Takterrasse på ca. 35 m<sup>2</sup>

Takpapp fra ca. 2020 som tettesjikte/membran. Arbeidene ble utført av eier.

Adkomst via dør fra kjøkkenet i 2. etasje.

I tillegg er det en balkongdør fra trappegangen i 2. etasje som går ut på taket over inngangspartiet samt over garasjetaket. I følge godkjente bygningstegninger fra 1975 var det tenkt en takterrasse over inngangspartiet med rekkverk. På grunn av adkomsten ut på "takterrassen" og manglende rekkverk gis det her tilstandsgrad 3 (TG 3) mht. fare for fallskader.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

På generelt grunnlag er altaner/terrasser oppført over innredede rom å ansees som en risikokonstruksjon. Overvåk tilstand i henhold til eventuelle lekkasjer.

I følge godkjente bygningstegninger fra 1975 var det tenkt en takterrasse over inngangspartiet med rekkverk. På grunn av adkomsten ut på "takterrassen" og manglende rekkverk gis det her tilstandsgrad 3 (TG3) mht. fare for fallskader.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Hvis taket skal benyttes som terrasse må det etableres tilfredsstillende rekkverk. Det bemerkes at det kun er taket over inngangspartiet som er godkjent på bygningstegningen fra 1975.

Hvis taket ikke skal benyttes som terrasse, må terrassedøren låses/blokkeres for å unngå at noen kan gå ut på taket mht. potensielle fallskader.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Takterrassen er oppført utenfor fasade nordvest og nordøst



Takterrasse over garasje og inngangspartiet.

## TG 3 Utvendige trapper

Åpen trapp til takoverbygget repos. Konstruksjon av galvanisert strekkmetall.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp foran inngangsdøren til hovedboligen.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Enkelgarasje inntil boligen

### Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur av lettklinkerblokker og betongblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 15 cm isolasjon.

Takkonstruksjon av tre som er isolert med 20 cm isolasjon. Det er etablert luftespalter i takkonstruksjonen. Oppbygging av takkonstruksjon og isolasjonstykkelser er opplyst av eier.

Leddport med portåpner. Bi-inngangsdør.

I ca. 2020 ble opprinnelige garasje revet og bygget opp på nytt.

Enkel bod oppført inntil garasjen.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Garasjen har ingen ventilasjon.

- Grunnmur mangler utvendig puss.

- Gjenstående overflatebehandling av ytterkledning.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Bakveggen mangler overflatebehandling



Grunnmurer er ikke utvendig pusset. Synlig grunnmursplast her er lagt feil vei.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv er dekket med laminat, fliser og belegg.

### Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra ca. 2020 i entre/trappegang og bod.

2. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra ca. 2014 på bad/wc.

Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme..

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

### Utleiedel:

1. etasje: Varmefolie i stuen og det ene soverommet. Varmekabler fra ukjent årstall på badet.

Vegger er dekket med malte panelplater, malt panel, umalt panel, beiset panel, malt tapet og malte gipsplater.

Himlinger er dekket med malte plater, mdf-himlingspanel og

Overflater fra ca. 2015 i stue/kjøkken i 2. etasje.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Stedvis manglende avslutninger mot dørterskler.

Stedvis knirk i gulv.

Manglende avslutning mellom laminat på gulvet og trapp i loftsetasjen.

Spor etter opprinnelige el-inntak i loftsetasjen.

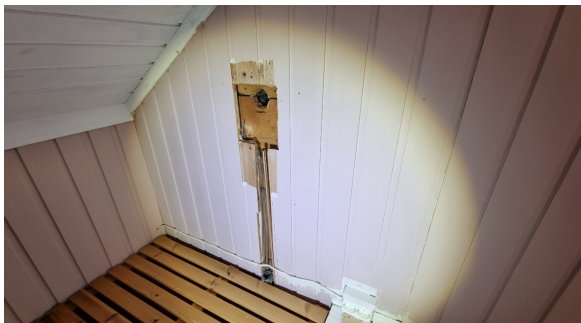
Ved befaring var det gjenstående arbeider i trappeløpet mellom 2. etasje og loftsetasjen, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

# Tilstandsrapport

Oppgraderinger/utskiftninger/ferdigstilling av enkelte overflater bør påregnes.



Spor etter opprinnelige el-inntak i loftsetasjen.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon fra byggeår.
  2. etasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Konstruksjonen er åpnet og gammel isolasjon fjernet og erstattet med ny.
- Loftsetasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Isolasjon fra byggeår.  
Kjelleretasje: Støp såle mot grunn.

### Vurdering av avvik:

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

- Største målte planavvik i 1. etasje/leilighet målt i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 21 mm, og største målte planavvik i hele stuerommet er ca. 39 mm. Også i det minste soverommet var avviket hhv. 15 og 21 mm.
- Største målte planavvik i 2. etasje målt i stue innenfor en diameter av 2 meter er ca. 15 mm, og største målte planavvik i hele stuerommet er ca. 27 mm. Det ble også målt i soverommet men her var det tilfredsstillende.
- Største målte planavvik i loftsetasje målt i loftsstuen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 32 mm, og største målte planavvik i hele loftsstuerommet er ca. 35 mm.

Alle nevnte avvik er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

### Konsekvens/tiltak

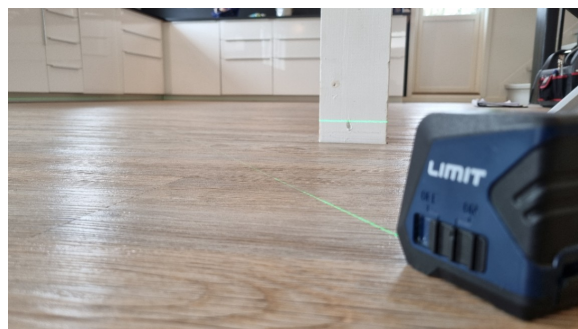
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Kontroll av skjevheter med krysslaser, her fra leiligheten i 1. etasje.



Kontroll av skjevheter med krysslaser, her fra 2. etasje.

## Radon

Radonmåling ble utført i 2024. Resultatene viste årsmiddelverdier som er under tiltaksgrensen.

## Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein med stålrørsføring som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipen ble innvendig rehabilitert i 2009 i følge tidligere slagsopplysninger.

Sotluke montert i kjeller. Feieluke montert i loftsetasjen.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted. Vedovn fra ca. 2020 i stuen i 2. etasje.

Pipen ble sist feiet i 2014.

Siste tilsyn ble utført i 2021, anmerkninger angående manglende tilfredsstillende adkomst til pipen over tak. Ved befaring forelå det et fyringsforbud på grunn av manglende stige på taket. Dette vil bli utbedret med løsning for feiing fra feieluken i loftsetasjen opplyser eier.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

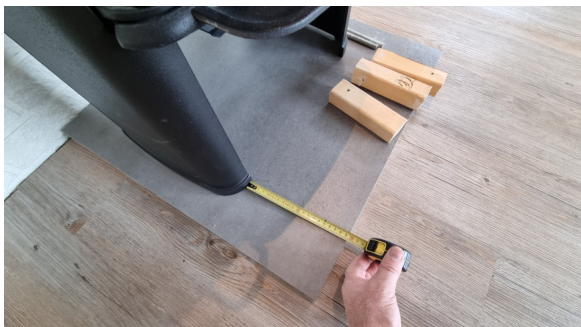
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av sotluken i kjeller.



Kontroll av feieluken på loftet.



Kontroll av den ildfaste platen under vedovnen.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

## Konsekvens/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.

## TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Malt tett tretrapp med repos. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:

# Tilstandsrapport

Malt tett tretrapp med repos. Belegg i inntrinn. Malt stående gelender.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Trappene har ikke veggmonterte håndløpere.

Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:

Trappene har ikke veggmontert håndløpere.

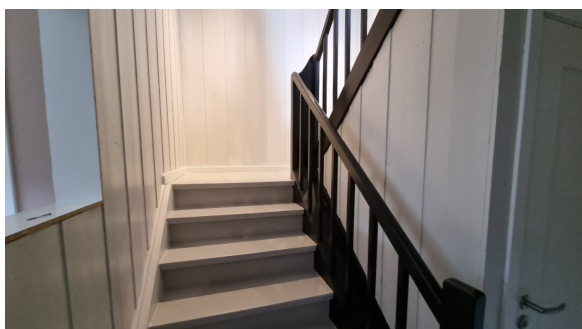
Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.



Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.



Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje.

## Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:

Malte tette tretrapper med repos. repos er tekket med laminat. Malt stående gelender i 2. etasje.

## Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:

Manglende rekkverk i loftsetasjen.

Trappene har ikke veggmonterte håndløpere.

Lysåpninger i gelender som overstiger 10 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Manglende rekkverk i loftsetasjen.

## TG 1 Innvendige dører

Malte speildører i forskjellige utførelser.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Baderommet ble renoveret i 2014. Arbeidene ble utført av eier.

### 2. ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med malt tapet (våtromsmaling), bakenforliggende fuktbestandige sponplater.  
Himling er dekket med mdf-himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

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

Panel i himling er ikke beregnet for våtrom  
Stedvis luftbobler bak tapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Tapet er ikke tilfredsstillende festet til underlaget.

### 2. ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er dekket med belegg.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Gulvet har svakt motfall mot sluk (5 mm).

Det bemerkes at hjørner er tettet med silikon (ikke sveiset).

Belegget er ikke festet til underlaget ved dørterskel.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk fra 2014, arbeidene ble utført av eier.



Kontroll av sluk.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett med innebygget susterne.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med slette fronter.

Speilskap over servanten.

# Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 3 Ventilasjon

Baderommet har naturlig ventilasjon via åpning av vinduet.

#### 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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Baderommet har kun ventilasjon via åpning av vinduet.

## 2. ETASJE > BAD/WC

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er utført fra tilstøtende trappeløp.



Hulltaking utført fra trappeløpet.

## 1. ETASJE UTEIEDEL > BAD/WC/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## TG 3 Generell

Baderommet er fra eldre ukjent årstall. Dokumentasjon foreligger ikke.

Enkel beskrivelse:

Gulv er dekket med fliser med underliggende varmekabler.

Vegger er dekket med våtromsplater.

Himling er dekket med mdf-himlingspanel.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Laminert skrog med slette fronter under servanten. Speilskap med integrert belysning over servanten.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderommet er av eldre dato.



Eldre sluk.



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

## KJØKKEN

### 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

## TG 1 Overflater og innredning

Gulv er dekket med vinylaminat av typen Vinyl Comfort.

Vegger og himling er dekket med malte gipsplater.

Overflater er fra ca. 2015.

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater fra 2025.

Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap.

Oppvaskkum av stål med ett greps blandebatteri fra 2025.

Kjøkkeninnredning er fra Ikea og er fra ca. 2015.

# Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN (ÅPEN LØSNING)

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra ca. 2015 over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via ytterveggen.

## 1. ETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Gulv er dekket med laminat.  
vegger er dekket med malte panelplater.  
Himling er dekket med mdf-himlingspanel.

Laminerte skrog med malte slette fronter.  
Laminert benkeplate.  
Kjøkkenplater på vegg mellom benkeplate og overskap.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin (smal type).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerke et panelplater som er på vegg ved komfyren tåler dårlig vannsøl og vanndamp. Fuktsvell i veggplater ved komfyren.  
Det er ikke tette mellom benkeplater og vegg.  
Manglende overgang mellom laminat på gulv ut mot stuen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

## 1. ETASJE UTLEIEDEL > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

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

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Manglende utedel på ventilasjonskanalen som er ført gjennom ytterveggen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Monter tilfredsstillende utedel.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over komfyren.



Manglende utedel.

## SPESIALROM

### LOFTSETASJE > TOALETTROM

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Gulv er dekket med belegg.

Vegger og himling er dekket med malt tapet.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Toalettrom i loftsetasjen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør).

Vannrør til badetrommet og kjøkkenet er montert av eier.

Innvendig hovedstoppekran fra byggeår monterte i kjelleretasjen.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det bemerke sat det. er en hovedstoppekran uten kuleventil.

## Konsekvens/tiltak

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



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

## TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Avløpsrør til kjøkkenet i 2. etasje er montert av eier.

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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



Stakepunkt i kjelleretasjen.

## TG 2 Ventilasjon

Hovedbolig.

1. etasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via åpning av vindu.

2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalte i det ene vinduet i stuen.

Loftsetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalte i det ene vinduet.

Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og luftespalter i vinduer med isolerglass.

Utleiedel.

Boenheten har mekanisk avtrekk på kjøkkenet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Andre VVS-installasjoner

Hovedbolig: Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2011 montert i stue/kjøkken i 2. etasje.  
Siste service ble utført i 2025.

Utleiedel: Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2014 i stuen. Nåværende eier har ikke fått utført service på denne pumpen.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Utskiftning av varmepumpene må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

## Varmtvannstank

Hovedbolig: Varmtvannsbereder av merket Høiax på 190 liter og 1950 watt fra 2024, plassert i kjeller.

Utleiedel: Varmtvannsbereder av merket Oso på 287 liter og 3000 watt fra 1981, plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Utskiftning av varmtvannsbereder for utleiedel må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Elektrisk anlegg

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

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

### Hovedbolig:

El-skap plassert gangen i 1. etasje.

Automatsikringer og måler.

### Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler i entre/trappegang og bod.

2. etasje: Termostatstyrte varmekabler fra ca. 2014 på bad/wc.

Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

### Utleiedel:

El-skap plassert i mellomgangen.

Automatsikringer. Måler plassert i utvendig skap.

### Gulvvarme:

1. etasje: Varmefolie i stuen og det ene soverommet. Varmekabler fra ukjent årstall på baderommet.

Ved befaring var det stedvis noe gjenstående el-arbeider, dette vil bli ferdigstilt før salg opplyser eier.

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**

# Tilstandsrapport

## 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 fra forskjellige årstall.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Samsvarserklæring som er datert 14.08.2014 er fremvist.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 15.03.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

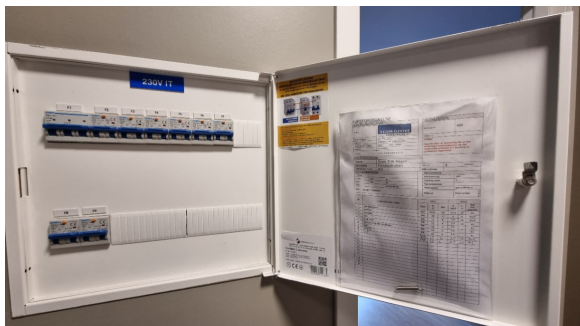
## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**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 Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon (TG2). Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.**

# Tilstandsrapport



EI-skap for utleiedelen.



Måler for utleiedel er plassert i utvendig skap.



EI-skap for hovedboligen.

## **Branntekniske forhold**

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere.

Ved befaring ble det ikke registrert noe brannslukningsapparat i utleiedelen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Ja**

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Ukjent**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Brannstige montert på fasade sørøst.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Ukjent drenering. Stedvis synlig eldre grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i gulv og vegger. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.



Fuktmåling i gulv i kjelleretasjen, forhøyde fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling i vegger i kjelleretasjen, forhøyde fuktverdier ble registrert.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Yttervegger i kjelleretasjen er innvendig isolert med tresonitt. Grunnmur av lettklinkerblokker under tilbygget del.

#### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekk i grunnmur/kjelleryttervegg mot nordøst.

Noe sprekkdannelser i grunnmur under tilbygget del.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av grunnmur under tilbygget del.



Sprekker i grunnmur/kjelleryttervegg mot nordøst.



Utvendig sprekk.

## TG 0 Terrenghforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng. Belegningssteinen er omlagt for å forbedre fall forholdene utenfor fasade nordvest.



Belegningsstein er omlagt

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

|                                                                                                                                                                                                       |            |               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------------|
| Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:                                                                                                                                                        | Kr.        | 12 000        |
| Kommunale avgifter; fastgebyr vann (kr. 3 847,50):                                                                                                                                                    | Kr.        | 3 848         |
| Kommunale avgifter; vanngebyr areal 276 m2 (kr. 6 768,90):                                                                                                                                            | Kr.        | 6 769         |
| Kommunale avgifter; fastgebyr avløp (kr. 4 665,-):                                                                                                                                                    | Kr.        | 4 665         |
| Kommunale avgifter; avløpsgebyr areal 276 m2 (kr. 8 041,95):                                                                                                                                          | Kr.        | 8 042         |
| Kommunale avgifter; feiing og branntilsyn. Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg. Takstingeniøren har derfor estimert et årlig cirka-beløp:      | Kr.        | 700           |
| Kommunale avgifter; eiendomsskatt:                                                                                                                                                                    | Kr.        | 4 233         |
| Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:                                                                                                                | Kr.        | 30 000        |
| Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc. | Kr.        | 1             |
| <b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>                                                                                                                                                                | <b>Kr.</b> | <b>70 500</b> |

## Teknisk verdi bygninger

### Hel tomannsbolig

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 8 050 000        |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 3 550 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Hel tomannsbolig</b>                                                                | <b>Kr.</b> | <b>4 500 000</b> |

|                                    |            |                  |
|------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Sum teknisk verdi bygninger</b> | <b>Kr.</b> | <b>4 500 000</b> |
|------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

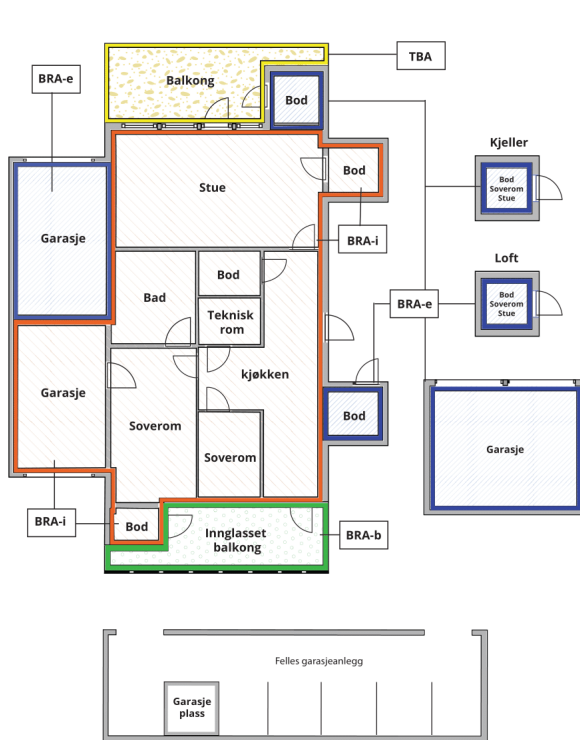
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Hel tomannsbolig

| Etasje              | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|                     | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| 1. etasje           | 18                            | 24                          |                            | 42  | 20                              |                             | 42              |
| 2. etasje           | 73                            |                             |                            | 73  | 55                              | 11                          | 84              |
| Loftsetasje         | 24                            |                             |                            | 24  |                                 |                             | 24              |
| Kjelleretasje       | 68                            |                             |                            | 68  |                                 |                             | 68              |
| 1. etasje utleiedel | 65                            |                             |                            | 65  |                                 |                             | 65              |
| <b>SUM</b>          | <b>248</b>                    | <b>24</b>                   |                            |     | <b>75</b>                       | <b>11</b>                   | <b>283</b>      |
| <b>SUM BRA</b>      | <b>272</b>                    |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

## Romfordeling

| Etasje              | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                 | Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------------------------|
| 1. etasje           | Entré/trappegang, Bod                                                                                                                                                      | Garasjerom, Ved- og redskapsbod |                            |
| 2. etasje           | Stue/kjøkken (åpen løsning), Bad/wc, Omklæringsrom med servant, Soverom                                                                                                    |                                 |                            |
| Loftsetasje         | Trapperom/loftstue, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2                                                                                                                       |                                 |                            |
| Kjelleretasje       | Trappegang, Bod, Rom med varmtvannsbereder og servant, Delvis innredet kjellerrom/ disponibelt rom, Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3 |                                 |                            |
| 1. etasje utleiedel | Entré/gang, Stue, Soverom 1, Kjøkken, Mellomgang, Bad/wc/vaskerom, Soverom 2                                                                                               |                                 |                            |

### Kommentar

Åpent areal (TBA):

- 1. etasje: Terrasse fasade sørvest på ca. 20 m<sup>2</sup>
- 2. etasje: Terrasse fasade sørvest på ca. 20 m<sup>2</sup>
- 2. etasje: Takterrasse (uten rekkverk) på til sammen ca. 35 m<sup>2</sup>

Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 11 m<sup>2</sup> av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som areal med lav himlingshøyde.

BRA-e (eksternt bruksareal):

Garasjerom på 19,8 m<sup>2</sup> og ved-/redskapsbod på 4 m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

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

1. etasje:

- Planløsningen er noe endret, dog ikke av søknadspliktig karakter.
- Det er ikke adkomst mellom boenhetene, dette da det er etablert en vegg foran døren i gangen i utleiedelen. Fra hoveddelens trapperom er døren inntakt, så for å få en "lovlig" utleiedel så må veggen foran døren på utleie-siden fjernes.

2. etasje:

- Planløsningen er noe endret, dog ikke av søknadspliktig karakter.

Loftsetasje:

- Loftsetasjen er innredet etter byggeår. Det finnes ingen tegninger som viser at denne bruksendringen/innredningen er godkjent.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen er i stor grad slik den er tegnet i 1954. Riktignok noen små endringer men ikke endringer/innredning som er av søknadspliktig karakter.

Utvendig:

- Terrasse på fasade sørvest er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrassen har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. og er i så måte søknadspliktig. Det samme er ovenforliggende terrasse med adkomst fra 2. etasje.
- Terrassen over inngangspartiet har rekkverk, slik den godkjente tegningen fra 1975 viser.
- Garasjen er bygd med en annen takvinkel enn slik den er tegnet på de godkjente bygningsteningene fra 1967.
- Det er stedvis utført enkelte fasadeendringer i form av bl.a. vinduer.

Anbefaling:

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

## Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav mellom boenhetene. Det skal dog sies at så lenge boligen er å betrakte som en HEL tomannsbolig, så vil det være tillatt å leie ut leiligheten i 1. etasje - vel å merke hvis er en mulig adkomst mellom boenhetene.

## Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

## Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Takhøyden i loftetasjen er under 2,20 meter.

Det bemerkes også at den etablerte rømningsstigen ikke har ryggbøyle.

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

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

|                  | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|------------------|------------|------------|
| Hel tomannsbolig | 188        | 60         |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle            |
|-----------|--------------------|------------------|
| 30.4.2025 | Dag Ottar Mikalsen | Takstingeniør    |
|           | Irene Mikalsen     | Takstmedarbeider |
|           | Sven-Erik Hagen    | Kunde            |

## Matrikkeldata

| Kommune   | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|-----------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1833 RANA | 99   | 445  |      | 0    | 567.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Forsbakkveien 6

### Hjemmelshaver

Hagen Sven-Erik, Olsen Tonje

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Selfors i et stille og veietablert boligområde, om lag 3-4 km nordøst for Mo i Rana sentrum. Selfors er en bydel med ca. 2 200 innbyggere, og respektive eiendom ligger med kort avstand til dagligvareforretning, skole, barnehage, sykehus/legevakt m.m., samt også kort avstand til busstopp, lysløype og øvrige turområder i Selforslia og på fjellet.

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

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Forsbakkheia, Selfors", plan-ID 4042. Ikrafttredelse 14.10.2008.

### Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen. Belegningsstein foran garasjen og inngangspartiet.

### Tinglyste/andre forhold

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

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

### Oppvarming

Hovedbolig: Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Utleiedel: Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

## Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støp såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Grunnmur av lettklinkerblokker under tilbygget del.  
Yttervegger av reisverk og bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.  
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av stål. takplater på tilbygget del.

## Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

## Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående hel tomannsbolig fra 1954, bygd over 4 plan. Til boligen hører det med en ved- og redskapsbod bygd inntil fasade nordøst.

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

## Kommuneplan

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

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

## Utleieinntekter

Boligen har en leilighet i 1. etasje som i dag leies ut for kr. 9 500,- pr. måned.

## Utleiedel

### INFORMASJON OM "UTLEIE AV DELER AV EGEN BOLIG"

I utgangspunktet kan man som eier av en bolig leie ut deler av egen bolig uten å måtte søke om dette 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 ivarettatt 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](http://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 en 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](http://www.dibk.no).

## Skattetakst og formuesverdi

| Skattetakst  | År   | Kommentar                                                                                          |
|--------------|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3 880 825    | 2025 | I følge opplysninger fra Rana Kommune.                                                             |
| Formuesverdi | År   | Kommentar                                                                                          |
| 970 206      | 2025 | Beløpet gjelder bolig brukt som primærbolig. Som sekundærbolig er ligningsverdien kr. 3 880 825,-. |

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 3 000 000 | 2013 |

## Forsikring

| Selskap                                                | Avtalenr | Type      | Forsikringssum | Årlig premie |
|--------------------------------------------------------|----------|-----------|----------------|--------------|
| Jernbanepersonalets Forsikring                         |          | Fullverdi |                | 12 000       |
| <b>Kommentar</b><br>Beløp estimert av takstingeniøren. |          |           |                |              |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                | Dato       | Kommentar                                                                            | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring              | 02.05.2025 | Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.                             | Gjennomgått | 10    | Ja      |
| Amibita/Infoland           | 23.04.2025 | Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.           | Gjennomgått | 58    | Nei     |
| Helgeland Kraft AS (Linea) | 15.03.2012 | Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.         | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| Bilder                     | 30.04.2025 | 298 bilder ble tatt på befaring iht. egen internkontroll og dokumentasjon.           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Verdi Eiendomstakst AS     | 05.05.2025 | Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.                       | Gjennomgått | 6     | Nei     |
| Eiendomsverdi AS           | 05.05.2025 | Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde. | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 05.05.2025 |           |
| 2       | 05.05.2025 |           |
| 3       | 05.05.2025 |           |
| 4       | 07.05.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/OO1344>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

VERDI EIENDOMSTAKST AS  
V/Dag Ottar Mikalsen  
Postboks 227  
8601 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Forsbakkveien 6, 8613 MO I RANA.**

Navn nettkunde:                    HAGEN SVEN-ERIK  
Målernummer:                    6970631402478733  
Anlegget ble sist kontrollert: 15.03.2012  
Kontrollresultat:                Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Rune Larsen Aune  
Tilsynsingeniør

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

## SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- ☒ Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr/bnr ☐ Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- ☐ Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter ☐ Tomt
- ☐ Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr. ☐ Fritidsbolig
- ☐ Annet (spesifiser):

|         |                 |             |                                        |                                        |                              |
|---------|-----------------|-------------|----------------------------------------|----------------------------------------|------------------------------|
| Gnr.    | Bnr.            | Seksjonsnr. | Andelsnr.                              | Aksjenr.                               | Festenr.                     |
| 99      | 445             |             |                                        |                                        |                              |
| Adresse | FORSBÄKKVEIEN 6 |             | Byggeår                                | 1956                                   |                              |
|         |                 |             | Når kjøpte du boligen                  | 2013                                   |                              |
| Postnr. | 8613            |             | Har du bodd i boligen de siste 12 mnd. | <input checked="" type="checkbox"/> Ja | <input type="checkbox"/> Nei |

I hvilket forsikringsselskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

JERNBANEPERSONALETS FORSIKRINGSSKAP

Type villa/husforsikring ☒ Standard ☐ Utvidet ☐ Polise-/avtale

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Avdødes navn

Hjemmelshaver

## SELGER 1

|            |            |            |                   |
|------------|------------|------------|-------------------|
| Etternavn  | HAGEN      | Fornavn    | SVEN ERIK         |
| Ny adresse | NYGATA 117 | E-post     | SVENERIK@NEIAS.NO |
|            |            | Tel. priv. |                   |
| Postnr.    | 8618       | Sted       | MO I RANA         |
|            |            | Mobil      | 47237686          |

## SELGER 2

|            |            |            |                     |
|------------|------------|------------|---------------------|
| Etternavn  | OLSEN      | Fornavn    | TONJE               |
| Ny adresse | NYGATA 117 | E-post     | tonjeolsen@yahoo.no |
|            |            | Tel. priv. |                     |
| Postnr.    | 8618       | Sted       |                     |
|            |            | Mobil      | 90596467            |

## BAD/VASKEROM:

1.1 Kjenner du til om det er/har vært feil ved bad/vaskerommet, feks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

1.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/vaskerom

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

BAD 2.ETG RENOVERT AV UFAGLÆRT  
NYE GREN TIL VANN OG AVLØP UTFØRT AV RØRLEGGER

1.3 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

VINYLBELEGG MONTERT PÅ SLUK MED KLEMRING

1.4 Har det blitt utført elektriske arbeider som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende og foreligger det samsvarserklæring for disse arbeidene?

☐ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring  
☒ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

1.5 Foreligger det dokumentasjon på hvordan bad/vaskerom er bygget opp?

Våtromssertifikat/garanti/funksjonstesting/beskrivelse/uavhengig kontroll eller annet?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

## VANN/AVLØP/RØR:

2.1 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

2.2 Kjenner du til om det har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært  
☒ Ja, både av faglært og egeninnsats  
☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

VANN TIL KJØKKEN ER LAGT I BJELKELAG FRA KJELLER TIL KJØKKEN MED EGENINNSATS, SANIPEX RØR I RØR

3 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

**TAK/TAKRENNER/NEDLØP:**

4.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i tak/takrenner/nedløp:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

4.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på takteking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**SELVBYGGERPAPP OG TAKRENNE PÅ GARASJE OG INNGANGSPART**

**MUR/PIPER/ILDSTED/SKJEVHETER:**

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

**FYRINGSFORBUD GRUNNET MANGLENDE FEIING, MÅ MONTERE FEIELUKE ELLER TAKSTIG**

6. Kjenner du til om det er/har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

**ER EN SPREKK I KJELLERMUR, HAR VÆRT SLIK SIDEN VI KJØPTE HUSET, INGEN ENDRING**

**TERRASSER/FASADE/VINDUER/GARASJE:**

7.1 Kjenner du til om det er feil/utettheter i terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?:

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

7.2 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer/garasje?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☒ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

**TERRASSE BYGGET SELV, BYTTET EN DEL VINDUER STUE, KJØKKEN, SOVEROM OG BAD**

## ELEKTRISK ANLEGG/OPPVARMING/VENTILASJON:

8.1 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hvem utførte arbeidene og når ble det utført?

NILSEN ELEKTROINSTALLASJON AS I FLERE OMGANGER, SE SAMSVARERKLÆRINGER

8.2 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget?

(dokument som viser at det elektriske anlegget samsvarer med regler for elektrisk anlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, når?

Ligger flere samsvarserklæringer

8.3 Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet siste fem år?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, av hvem og når? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

## INSTALLASJONER, OPPVARMING/VENTILASJON OSV:

9. Kjenner du til om det er/har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på installasjoner, for eksempel oljetank, sentralfyr, ventilasjon?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

11. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.1. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

12.2. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende?

For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

KJELLER/UNDERETASJE/KRYPKJELLER/LOFT:

13. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering/fuktnissig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv:

**FUKTINNTRENGNING UNDER TRAPP FOR 12 ÅR SIDEN, ELLERS NOE SALTUTSLAG**

14. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært

☐ Ja, både av faglært og egeninnsats

☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv arbeider/firmanavn på utfører:

15. Kjenner du til om det er gjort endringer på loft og/eller kjeller (isolert, innredet, pusset opp, ombygget osv.)?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

16. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng og/eller loft. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret eller gjort endringer slik som isolering, ombygning, fornyet eller lagt nytt gulv osv., eller vegger er kledd med panel, plater osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke endringer er gjort og når ble dette gjort?

Hvis ja: Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget på andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Endret planløsning innendørs**

#### UTLEIEDEL/OFFENTLIGE GODKJENNINGER/RADONMÅLING:

- 18.1. Selges boligen med utleidel/leilighet eller hybel?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **65M2 3-ROMS LEILIGHET**

Hvis ja: Er rommene som benyttes til utleidel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **Er en tomannsbolig**

- 18.2 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19. Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, hva er verdiene? **75**

#### SKADEDYR/SOPP/MUGG:

20. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

21. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: **BIER I RAFTEKASSE**

## ØVRIGE ARBEIDER VED BOLIGEN/ SKADERAPPORTER/TILSTANDSVURDERINGER/AREALMÅLINGER:

22. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, oppgi type rapport og årstall:

23. Kjenner du til målinger av areal av boligen eller opplyst areal for eksempel oppgitt i i salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad osv.?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilket dokument og når er målingen foretatt?

24. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging?

- ☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☒ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/når arbeidet ble utført/firmanavn/dokumentasjon:

1ETG: PUSSET OPP STUE, SOVEROM, GANG, BOD OG GARASJE  
2ETG: PUSSET OPP STUE, KJØKKEN OG SOVEROM

25. Kjenner du til om det er utført øvrige arbeider på boligen som reparasjon/oppussing/bygging av tidligere eier?

- ☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært i det arbeidet som er gjort
- ☐ Ja, både av faglært og egeninnsats
- ☐ Ja, kun av ufaglært/egeninnsats

Beskriv hvem som gjorde hva/firmanavn/dokumentasjon:

## PLANER OG OFFENTLIGE GODKJENNINGER:

26. Kjenner du til om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved tiltak, se også spørsmål 16 til 18?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskriv: TERRASSE ER IKKE SØKT PÅ

27. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

28. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

29. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

#### ANDRE RELEVANTE FORHOLD

30. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør/inventar/løsøre gjenstander som følger med boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

#### SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

32. Kjenner du til boder utenfor boenheten (inngang via fellesareal) som tilhører boligen?

☒ Nei ☐ Ja

33. Kjenner du til om du har vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, hvilke rom eller bygningsdel(er)?

34. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold, nybygging?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

35. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

36. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

37. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

38. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☒ Nei ☐ Ja

Hvis ja, beskriv:

## TILLEGGSKOMMENTARER

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted / dato

02.05.25

Sign. selger 1

Sign. selger 2