

Tilstandsrapport

 4-roms andelsleilighet i rekke.

 Lensmann Olsens vei 9 F, 8613 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 99, bnr. 242, fnr. 46

 Andelsnummer 80

Markedsverdi

3 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 160 m² BRA-i: 124 m²



Befaringsdato: 07.07.2025

Rapportdato: 09.07.2025

Oppdragsnr.: 12315-2369

Referansenummer: KK2026

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



**Verdi
Eiendomstakst**

VET.NO



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.
- Troverdige: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Jørgen Kulstad

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

jorgen@vet.no

411 11 466

955 55 229



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. De tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer, rørlegging og oppvarming, synes å være i normal stand. Kjøkken- og baderomsinnredning har normal slitasjegrad. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig. Takstingeniøren bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Dette gjelder i hovedsak forhold som tak, yttervegger, grunnmurer, drenering og tomteforhold.

4-roms andelsleilighet i rekke. - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro trobord.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.
Lukket pulttak takkonstruksjon over inngangspartiet.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009 og 2011.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2011
Balkongdør: Malt 2-fløyet balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.
Terrasse på ca. 21 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Utvendig trapp av tre med trinn av strekkmetall til inngangspartiet.
Utvendig trapp av tre mellom terrasse og hage.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med fliser, laminat og belegg.

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

Himlinger er tekket med mdf himlingspanel, malt strie, malerpapp og himlingsplater.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etasje og i kjellerstuen og sotluke/feieluke.
Pipen er piperehabilitert/rørfornyet i 2021 opplyser eier.
Gulvet har laminat og har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.
Ukjent konstruksjonsoppbygging av gulvet i kjelleretasjen.
Boligen har innvendige trapper av tre med rekkverk av tre.
Innvendig har boligen malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Baderommet er fra 2011 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med vinylbelegg.
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp

slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.
Det er naturlig ventilering via ventil i vinduet.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Vaskerom

Vaskerommet er fra 2010 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandebatteri.
Fliser mellom benkeplate og overskap.
Det er integrert platetopp og stekeovn.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør i rør) og kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i boden i kjelleretasjen.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra ca. 2011, montert i stuen.
Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet
Merke: Oso.
Liter: 198.
Watt: 2000.
Produsert: 2010
Boligen har sentralstøvsuger av merket Elite, plassert under kjellertrappen. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.
El-skap plassert i gangen i loftsetasjen..
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
Underfordeling plassert i trappenedgang.
Hovedbryter 63 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.
En fordelingskurs med 10 amp. plassert i garderobeskap i gangen.

Beskrivelse av eiendommen

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i gangen og på bad/vaskerom.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 07.12.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør. Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	160 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	160 m ²
Totalpris	3 850 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms andelsleilighet i rekke.

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. for både 1. etasje og loftsetasje. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling.

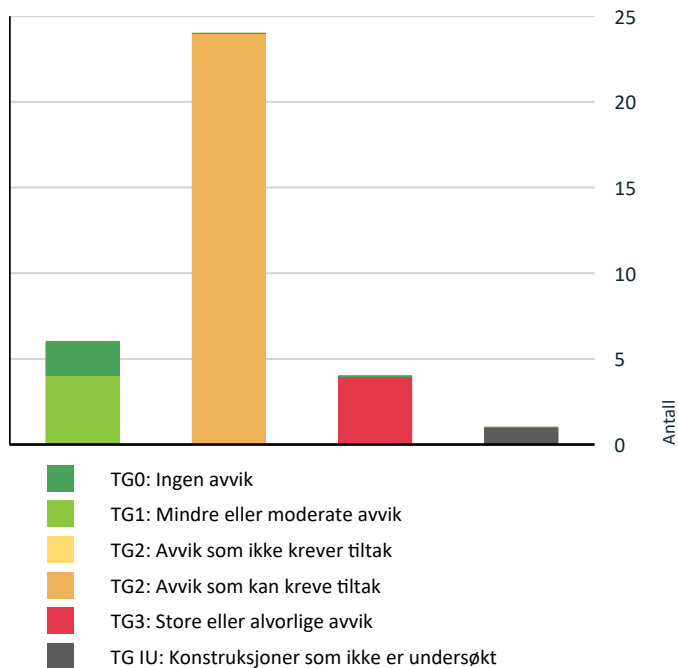
Det foreligger godkjente tegninger av kjelleretasjen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk.

På de godkjente tegningene er kjelleretasjen innredet med felles vaskerom og tørkerom, samt boder (mat- og brenselbod). Døren mellom boenhetene er i dag fjernet, og kjelleretasjen under hver boenhet fremstår nå som en del av enheten. Kjelleren er i dag innredet med kjellerstue, vaskerom/bad og bod. (søknadspliktig endring).

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

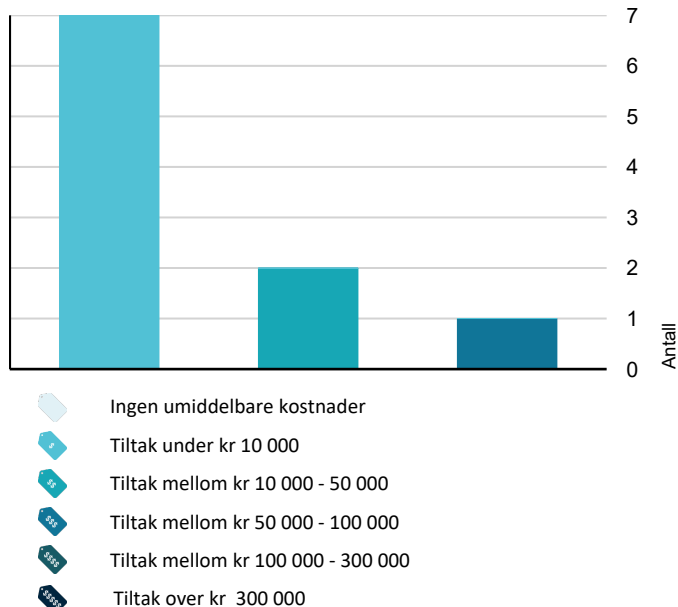
Sammendrag av boligens tilstand

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.

4-roms andelsleilighet i rekke.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mellom terrasse og hage mangler rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Største målte planavvik er i gangen i loftsetasjen.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er påvist sprekk i overgang mellom vegg/gulv.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er ikke påvist synlig bruk av rørmansjett ved avløp til vasken.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert noe fuktmerker i taktro ved rørgjennomføringer.

Begrenset adkomst til kaldloftet kun via inspeksjon i luke.

Ingen inspeksjonsmuligheter over inngangspartiet.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrassedøren har noe skrapemerker og skade i pakninger.

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

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

! Utvendig > Garasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier opplyser at det ved noen tilfeller ved nedbør kommer noe fuktmerker på betonggulvet i sportsboden.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe slitasje/skader.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Det er ukjent konstruksjonsoppbygging av gulvet i kjelleretasjen.
Boligen har innredede rom i kjelleren. Det ble ikke registrert fuktskader/forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, men det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

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

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

Det er noe skader/hakk i belegget i inntrinn.

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

Det er avvik:

Enkelte innvendige dører er av eldre dato og har noe slitasje.

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

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

Avvik gjelder eldre vannrør av kobber.

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

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør av støpejern.

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

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

Kjellerstuen har ingen ventiler.

 **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 > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

El-skap plassert i gangen i loftsetasjen..
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
Underfordeling plassert i trappenedgang.
Hovedbryter 63 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.
En fordelingskurs med 10 amp. plassert i
garderobeskap i gangen.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler i gangen og på
bad/vaskerom.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført
den 07.12.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i
ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Innkassing av rør i overgang mellom vegg/tak er løs.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det ble målt forhøyede fuktverdier i gulvet.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noe
bruksslitasje.



Kjøkken > Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert avflassing/rust på ventilatoren.
Manglende glass på lys.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert fugemasse mellom bunnlist og
baderomsplater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



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

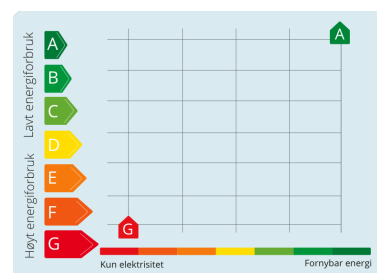
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

4-ROMS ANDELSLEILIGHET I REKKE.



Byggeår
1954

Kommentar
Godkjente byggetegninger datert
26.06.1954.

Anvendelse
Leiligheten var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Leiligheten holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2011	Tilbygg	Leiligheten er tilbygget med inngangsparti i 2011. Det foreligger godkjente tegninger datert 26.07.2010 og ferdigattest datert 05.03.2013.
2019	Tilbygg	Leiligheten er tilbygget med garasje og sportsbod i 2019. Det foreligger ferdigattest datert 08.08.2019.

UTVENDIG

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro trobord.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen.
Lukket pulttak takkonstruksjon over inngangspartiet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er registrert noe fuktmerker i taktro ved rørgjennomføringer.
Begrenset adkomst til kaldloftet kun via inspeksjon i luke.
Ingen inspeksjonsmuligheter over inngangspartiet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser av kaldloftet må utføres.

Tilstandsrapport



Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009 og 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2011

Balkongdør: Malt 2-fløyet balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2009.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassedøren har noe skrapemerker og skade i pakninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av pakninger og overflatebehandling av døren bør påregnes.

Tilstandsrapport



Kloremarker på dør/pakning

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 21 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 90 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp av tre med trinn av strekkmetall til inngangspartiet.
Utvendig trapp av tre mellom terrasse og hage.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mellom terrasse og hage mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Alle trapper med en høydeforskjell på mer enn 0,5 meter skal ha sikker avgrensning i form av rekkverk e.l.

TG 2 Garasje

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Pulttak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Leddport med portåpner.

Malte vinduer av tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det ved noen tilfeller ved nedbør kommer noe fuktmerker på betonggulvet i sportsboden.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tettetilak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Garasje



Eier opplyser at det ved noen tilfeller ved nedbør kommer noe fuktmerker på betonggulvet i sportsboden.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med fliser, laminat og belegg.

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

Himlinger er dekket med mdf himlingspanel, malt strie, malerpapp og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater er av eldre dato og har noe slitasje/skader.

Konsekvens/tiltak

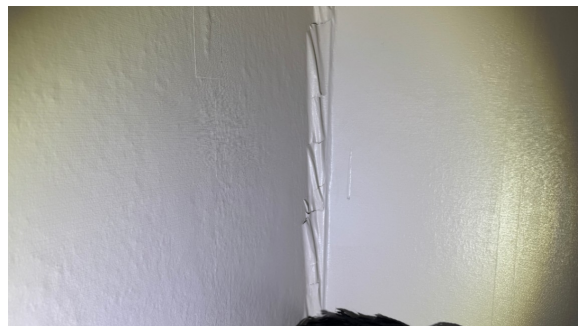
- Tiltak:

Utskifting/oppgradering av enkelte overflater bør påregnes.

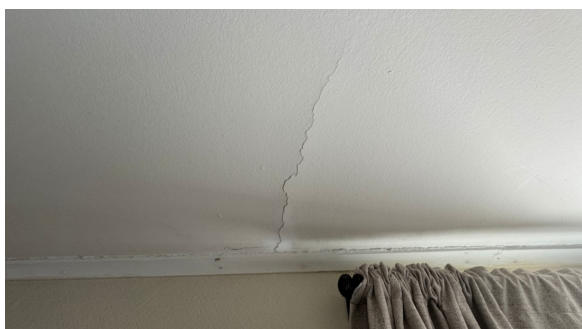
Tilstandsrapport



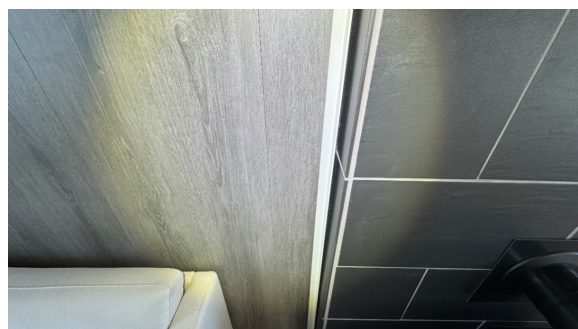
Skade/merker i tak.



Skade/merker i tapet.



Skade/merker i tak.



Løs list.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Største målte planavvik er i gangen i loftsetasjen.

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.

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.

Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av planavvik.

Radon

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i 1. etasje og i kjellerstuen og sotluke/feieluke.

Pipen er piperehabilitert/rørfornyet i 2021 opplyser eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og har beleg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Ukjent konstruksjonsoppbygging av gulvet i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ukjent konstruksjonsoppbygging av gulvet i kjelleretasjen.

Boligen har innredede rom i kjelleren. Det ble ikke registrert fuktskader/forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, men det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen bør overvåkes jevnlig, da innredede rom under terreng anses som risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper av tre med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er noe skader/hakk i belegget i inntrinn.

Konsekvens/tiltak

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



Kontroll av åpninger i rekkverk.



Det er noe skader/hakk i belegget i inntrinn.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte innvendige dører er av eldre dato og har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da slitasjen kun er av estetisk karakter.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Baderommet er fra 2011 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.

LOFT > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater for å hindre fuktinntrengning.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke etablert fugemasse mellom bunnlist og baderomsplater.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med vinylbelegg.
Det er målt ca. 4 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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.



Kontroll av fallforhold.



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

LOFT > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er påvist sprekk i overgang mellom vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

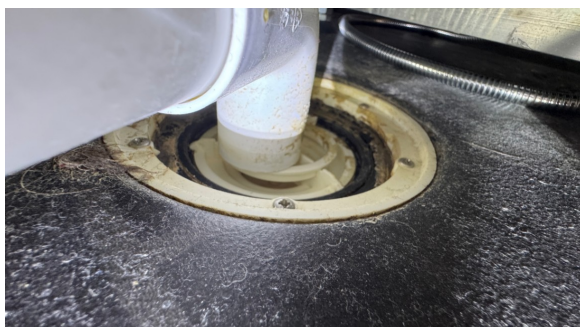
Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.



Det er påvist sprekker i fug/overgang mellom vegg/gulv.



Kontroll av sluk.

LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og badekar.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra 2010 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innkassing av rør i overgang mellom vegg/tak er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innkassing av rør må festes tilfredsstillende.



Innkassing av rør er løs.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Det ble målt forhøyede fuktverdier i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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.

Fuktutviklingen bør følges opp med nye målinger over tid for å avklare om fuktverdiene avtar, eller om det er behov for ytterligere undersøkelser og tiltak. Forhøyede fuktverdier kan skyldes manglende fuktsperre mot grunnen.

Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av fallforhold.

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er ikke påvist synlig bruk av rørmansjett ved avløp til vasken.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere rørmansjett ved avløp for å sikre tett og forskriftsmessig utførelse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke påvist synlig bruk av rørmansjett ved avløp til vasken.



Kontroll av sluk.



Utett rørgjennomføring.

KJELLER > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat.

Oppvaskkum og skyllekum med ett-greps blandeblender.

Fliser mellom benkeplate og overskap.

Det er integrert platetopp og stekeovn.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig, da slitasjen er av estetisk karakter.

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredningen har noe slitasje.

ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avflassing/rust på ventilatoren.
Manglende glass på lys.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av ventilatoren bør påregnes

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er registrert avflassing/rust på ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør) og kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i boden i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre vannrør av kobber.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Kontroll av rørfordelingskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør av støpejern.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Kjellerstuen har ingen ventiler.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra ca. 2011, montert i stuen.

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 varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert på vaskerommet

Merke: Oso.

Liter: 198.

Watt: 2000.

Produsert: 2010

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger av merket Elite, plassert under kjellertrappen. Støvsugeren er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport

TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap plassert i gangen i loftsetasjen..

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Underfordeling plassert i trappenedgang.

Hovedbryter 63 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

En fordelingskurs med 10 amp. plassert i garderobeskap i gangen.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i gangen og på bad/vaskerom.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 07.12.2021. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.

Generell kommentar

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

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.



Sikring plassert i skap i gangen.



Kontroll av el-skap

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 og brannslukningsapparat.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

160 m²/124 m²

4-roms andelsleilighet i rekke.: Entré, Stue, Kjøkken, Trapperom, Garasje, 2 Bod, Gang, 3 Soverom, Bad, Kjellerstue, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 4 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 850 000

Tillegg for andel fellesformue	+	3 766
Fradrag for andel felles gjeld	-	350 867

Konklusjon markedsverdi

3 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Engveien 3F ,8613 MO I RANA 124 m ² 1956 3 sov	13-06-2024	3 400 000	3 200 000	361 148	3 561 148	28 719
2 Lensmann Olsens vei 9 F ,8613 MO I RANA 121 m ² 1956 3 sov		3 390 000	3 200 000	273 070	3 473 070	28 703
3 Hubergveien 4C ,8613 MO I RANA 153 m ² 1968 4 sov	15-12-2024	3 900 000	3 775 000	359 611	4 134 611	27 024
4 Hubergveien 6E ,8613 MO I RANA 151 m ² 1968 3 sov	23-01-2025	3 650 000	3 550 000	364 949	3 914 949	25 927

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget:	Kr.	86 436
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	16 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	103 000

Teknisk verdi bygninger

4-roms andelsleilighet i rekke.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 480 000
Sum teknisk verdi - 4-roms andelsleilighet i rekke.	Kr.	3 350 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 350 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 200 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

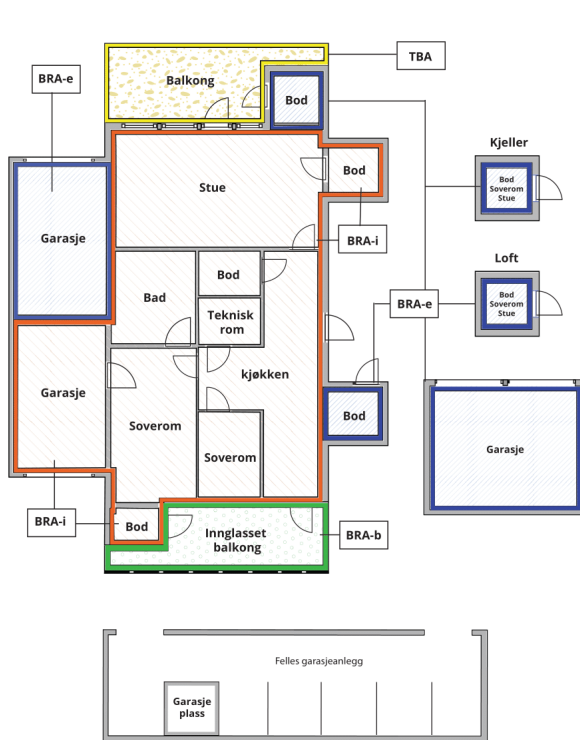
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

4-roms andelsleilighet i rekke.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	47	36		83	21
Loft	41			41	
Kjeller	36			36	
SUM	124	36			21
SUM BRA	160				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Stue, Kjøkken, Trapperom	Garasje, Sportsbod	
Loft	Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad		
Kjeller	Kjellerstue, Vaskerom, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som samsvarer med dagens bruk og fordeling mellom P-rom og S-rom. for både 1. etasje og loftsetasje. Det er gjort mindre, ikke søknadspliktige endringer som feks. flytting av vegger og rominndeling. Det foreligger godkjente tegninger av kjelleretasjen, men disse samsvarer ikke med dagens bruk. På de godkjente tegningene er kjelleretasjen innredet med felles vaskerom og tørkerom, samt boder (mat- og brenselbod). Døren mellom boenhetene er i dag fjernet, og kjelleretasjen under hver boenhet fremstår nå som en del av enheten. Kjelleren er i dag innredet med kjellerstue, vaskerom/bad og bod. (søknadspliktig endring).

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
4-roms andelsleilighet i rekke.	121	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.7.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Fredrik Agerup Winger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	99	242	46	0	28688.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato

Lensmann Olsens vei 9 F

Hjemmelshaver

Sportsalleen Borettslag

Kommentar

Takstmannen har ikke innhentet festeopplysninger om eiendommen. Festeavgiften inngår i felleskostnadene til borettslaget. Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SPORTSALLEEN BORETTSLAG	948128047		HELBO (Helgeland Boligbyggelag)	Winger Fredrik Agerup, Pedersen Rikke Malene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
80	100	6 300	3 766	350 867 20.06.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	9 100
Omløpsmidler:	980 940	Samlet innskuddskapital:	548 620
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 30 333 427
Disponible midler:	308 835	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	30 882 047

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Selfors, i et veletablert boligområde like ved Helgelandssykehuset Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand til dagligvareforretning, skole, barnehage, busstopp mv. Kort avstand også til lysløype og øvrige turområder på Selforsfjellet via Varmosletta.

Avstanden til sentrum av Mo i Rana er ca. 4 kilometer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Boliger

Plannavn: Området øst for FV 775, Selfors

Planidentifikasjon: 4002

Ikrafttredelsesdato: 17.08.1955

Om tomten

Felles festet tomt på 28 688,5 m². Tomtearealet er felles for borettslaget, festeavgiften inngår i felleskostnader.

Kommuneplan

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

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for Helgeland BBL medlemmer.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseiere i borettslaget

3 - Felles ansiennitet

3 - Medlem i Helgeland BBL

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en rekkehusleilighet fra 1954.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehusleiligheter, småhusbebyggelse/villaeiendommer og næringsbygg.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i garasje og på felles tomt.

Felleskostnader

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 7203,-.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1958

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP563247			
Kommentar Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.07.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	6	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	23.06.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	107	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	30.06.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	09.07.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Ikke gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.07.2025	
2	29.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som 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/KK2026>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Lensmann Olsens vei 9 F, 8613 MO I RANA.

Navn nettkunde: WINGER FREDRIK AGERUP
Målernummer: 6970631403501348
Anlegget ble sist kontrollert: 07.12.2021
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