


Tilstandsrapport

 Enebolig

 Brakkebakken 29, 8616 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 133, bnr. 48

Markedsverdi

4 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 246 m² BRA-i: 199 m²



Befaringsdato: 16.08.2024

Rapportdato: 26.08.2024

Oppdragsnr.: 12315-2076

Referansenummer: WY1218

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Medansvarlig

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jjim@vet.no
916 43 859



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 bygningsakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

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.



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men det er viktig å merke seg at mange bygningsdeler er av eldre dato. Til tross for jevnlig vedlikehold, som har bidratt til å holde boligen i en tilfredsstillende tilstand, reflekterer flere komponenter boligens alder. Dette gjelder blant annet enkelte elementer som vinduer og dører, drenering, vann- og avløpsledninger, bad og vaskerom, kjøkkeninnredning og overflater. Selv om disse delene fortsatt fungerer, kan deres alder innebære at de nærmer seg slutten av sin forventede levetid og snart vil kreve utskifting eller omfattende oppgraderinger for å sikre fortsatt funksjonalitet og effektivitet.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel fra 2020.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 10 cm isolasjon.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.
Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med overliggende sydde matter.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i soverom og raftekaske over altan.
Boligen har malte vinduer av tre med 2-lags glass.
Det er byttet glass på to vinduer i leiligheten i sokkeletasjen i 2023.
Inngangsdør i hovedetasje: Malt isolert dør av teak med sidefelt fra byggeår.
Inngangsdør i sokkeletasje: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt av nyere dato.
Terrassedør i hovedetasje: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Terrassedør i sokkeletasje: Malt isolert balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.
Vestvendt veranda på ca. 21,5 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 87 cm.
Trapp av strekkmetall til inngangsdør i hovedetasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med parkett, laminat, fliser, teppebelegg og malt betong.

Vegger er tekket med panel, villmarkspanel, malte plater og tapet/strie.

Himlinger er tekket med himlingsplater og panel. Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I sokkeletasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

Det er ikke utført radonmåling.

Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger.

Boligen har elementpipe med to fastmonterte ildsteder.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig grunnmur i deler av sokkeletasjen. Boligen har lakkert tretrapp mellom hovedetasjen og sokkeletasjen.

Boligen har malte speildører og slette finerdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad

Badet er fra byggeår.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Dusjnise med veggmontert blandebatteri med dusjhode.
Badekar.
Baderommet har naturlig ventilering.
Baderomsinnredning med laminert skrog med laminerte slette fronter.
Varmekabler i gulvet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i denne delen av veggen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Vaskerommet er fra byggeår.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Utslagsvask av metall med veggmontert blandebatteri.
Baderommet har naturlig ventilering.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmekabler i gulvet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i denne delen av veggen. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Bad/wc (leilighet)

Badet er fra byggeår.
Vegger er tekket med våtromstapet.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjnise.
Baderommet har naturlig ventilering.
Lysarmatur på vegg over servant.
Varmekabler i gulvet.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i denne delen av veggen. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

Laminerte skrog med laminerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Belegg på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.
Frittstående hvitevarer.
Mekanisk avtrekk over komfyren.
Beskrivelse av overflater:
Gulv er tekket med parkett.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med himlingsplater.

Beskrivelse av innredning:

Laminerte skrog med laminerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Benkebeslag av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og skyllekum og ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående komfyr.
Mekanisk avtrekk over komfyren.

SPECIALROM

Vegger er tekket med tapet.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett.
Servant med ett-greps blandebatteri.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har vannledninger av kobber og innvendig hovedstoppekran med kuleventil. Boligen har avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg. Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2021, montert i stuen i hovedetasjen.

Varmtvannsbereder av merket Basix på 167 liter og 2000 watt fra 2022, plassert i sokkeletasjen.

Hoveddel:

El-skap plassert i entré.

Skrusikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Utleieleilighet:

El-skap plassert i entré.

Skrusikringer og måler.

Overbelastningsvern 35 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.01.2012. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Ved befaring var strømmen til sikringsskapet i utleieleilighet frakoblet (dette er fordi den ikke er i bruk/utleid)

Ved befaring var boligen tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering rundt boligen er fra byggeår.

Boligen har grunnmurer av betongstein.

Forstøtningsmur av betong.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	246 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	199 m ²
Totalpris	4 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 4.12.1975.

Hovedetasje:

- Det er ikke gjort noen søknadspliktige bruksendringer av rominndelingen, men det bemerkes at yttervegg i rom benevnt som vindfang og wc på byggetegninger flukter med resterende del av yttervegg.

Sokkeletasje:

- Deler av rom benevnt som bod, er blitt omgjort til gang. Det bemerkes at rom benevnt som disp/hobby, benyttes i dag benyttes som kjellerstue. endring fra hobby til kjellerstue er ikke søknadspliktig.

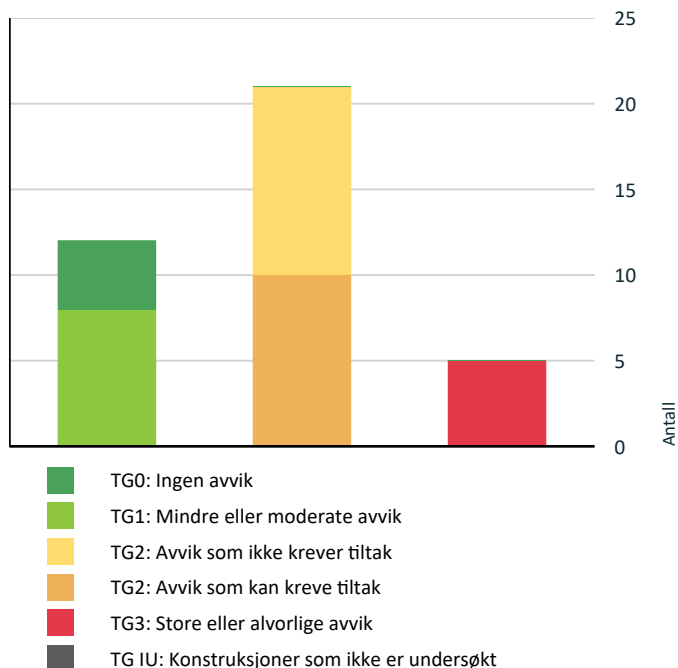
Garasje

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

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

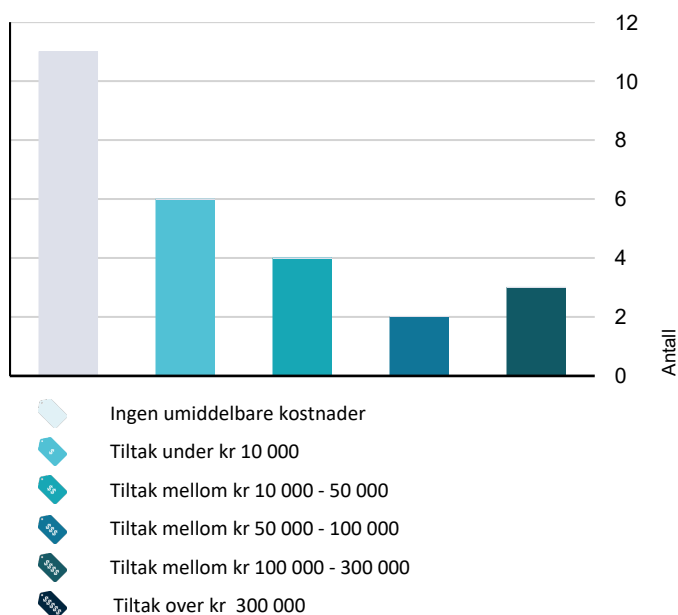
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrukk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel). Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk av plast fra byggeår. Sluk og membran/tettesjikt har oversteget forventet brukstid og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk av plast fra byggeår. Sluk og membran/tettesjikt har oversteget forventet brukstid og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc (leilighet) > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk av plast fra byggeår. Sluk og membran/tettesjikt har oversteget forventet brukstid og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Det er avvik:

Det ble registrert fukt rundt pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det bemerkes at dører fra byggeår har begrenset isolasjonsevne etter dagens standard.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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](#)

Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

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

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Kostnadsestimat: Under 10 000

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

Hoveddel:

El-skap plassert i entré.

Skrusikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Utleieleilighet:

El-skap plassert i entré.

Skrusikringer og måler.

Overbelastningsvern 35 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.01.2012. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Ved befaring var strømmen til sikringsskapet i utleieleilighet frakoblet (dette er fordi den ikke er i bruk/utleid)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det bemerkes at taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Eier opplyser om at kommunen har sendt ut varsel med pålegg om at vann- og avløp i gaten skal separeres. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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


Det er stedvis registrert malingsavflassing på rekkverk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand


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

Overflater har en del slitasjegrاد utover det en kan forvente.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)


Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


Det ble fuktmålt direkte på grunnmur, forhøyde fuktverdier ble registrert. Boligen har innredede rom i sokkeletasjen, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


Dører er av eldre dato og har mindre bruksslitasje.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)


Det er avvik:

Parkett har noe slitasje.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.


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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det bemerkes at boligen ligger i et område som kan være utsatt for overvann (ved mye nedbør/snøsmelting).

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! 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.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1977

Kommentar

Boligen fikk utstedt ferdigattest
13.05.1977.

Anvendelse

Boligen var ved befarings bebodd av eier.

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.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Oppgraderinger av nyere dato: <ul style="list-style-type: none">- Taktekke fra 2020.- Varmepumpe fra 2021.- Varmtvannsbereider fra 2022.
---------------	--

UTVENDIG

TE1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel fra 2020.



Pappshingel fra 2020.

TE1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig teknet med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.

Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.

Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med overliggende sydde matter.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i soverom og raftekaske over altan.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

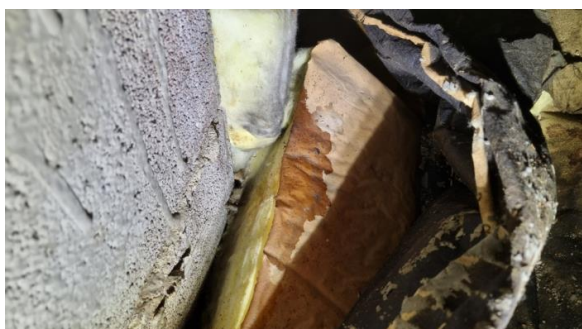
Det ble registrert fukt rundt pipen.

Konsekvens/tiltak

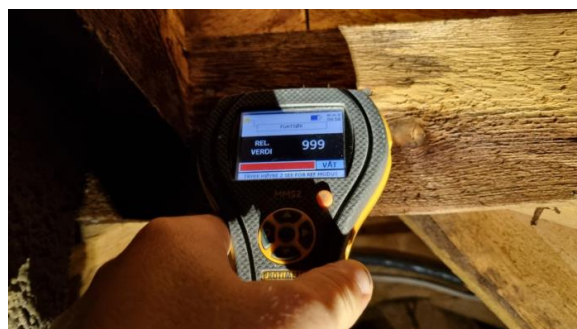
- Tiltak:

Det må gjøres tiltak for å forhindre at fukt kommer inn rundt pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Fuktmerker ved pipen.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Boligen har malte vinduer av tre med 2-lags glass. Det er byttet glass på to vinduer i leiligheten i sokkeletasjen i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vinduer i stue/kjøkken i leilighet har store fuktskader.



Vindu har utvendig værslitasje.

TG 2 Dører

Inngangsdør i hovedetasje: Malt isolert dør av teak med sidefelt fra byggeår.

Inngangsdør i sokkeletasje: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt av nyere dato.

Terrassedør i hovedetasje: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Terrassedør i sokkeletasje: Malt isolert balkongdør av tre med 3-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det bemerkes at dører fra byggeår har begrenset isolasjonsevne etter dagens standard.

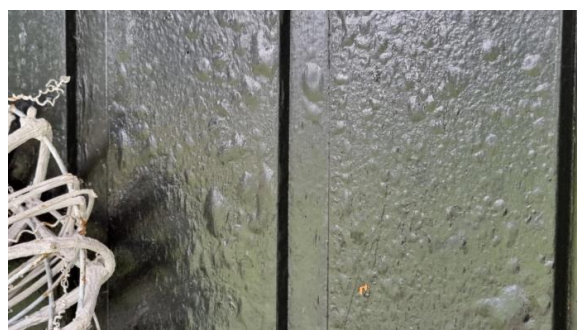
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er fuktsvell i dørbled.



Det er bobler i malingen på inngangsdør i hovedetasjen.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt veranda på ca. 21,5 m2 med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 87 cm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis registrert malingsavflassing på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandling av rekkverk kan vurderes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av strekkmetall til inngangsdør i hovedetasjen.



Trapp av strekkmetall.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er tekket med parkett, laminat, fliser, teppebelegg og malt betong.

Vegger er tekket med panel, villmarkspanel, malte plater og tapet/strie.

Himlinger er tekket med himlingsplater og panel.

Vurdering av avvik:

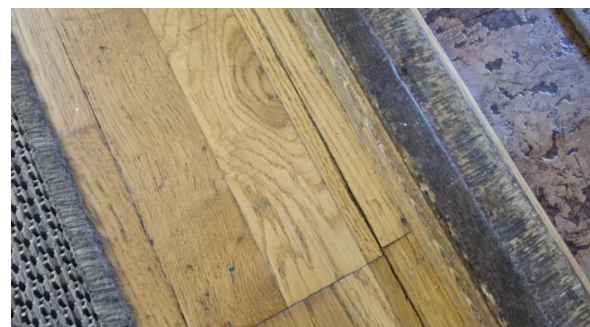
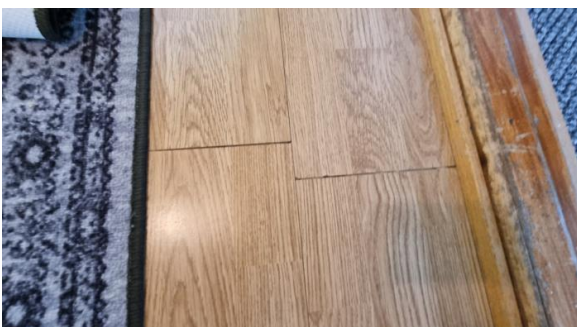
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tilstandsrapport

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

TG 2 Radon

Det er ikke utført radonmåling. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i boliger/boenheter som leies ut. I boliger eller utleiedeler som ikke leies ut, er det per i dag ingen krav til radonmåling. Det anbefales å utføre radonmåling for å fastslå radonnivået i inneluften, det er for øvrig enkelt og rimelig og utføre radonmåling. Takstmannen kan om ønskelig bistå med målinger.

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 elementpipe med to fastmonterte ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er sprekk i ildfast stein i ovn i sokkeletasjen.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er synlig grunnmur i deler av sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt direkte på grunnmur, forhøyde fuktverdier ble registrert.

Boligen har innredede rom i sokkeletasjen, og det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden på Innredede rom i sokkeletasjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det ble fuktmålt direkte på grunnmur, forhøyde fuktverdier ble registrert.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom hovedetasjen og sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp mangler rekkverk og håndløper på vegg.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte speildører og slette finerdører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

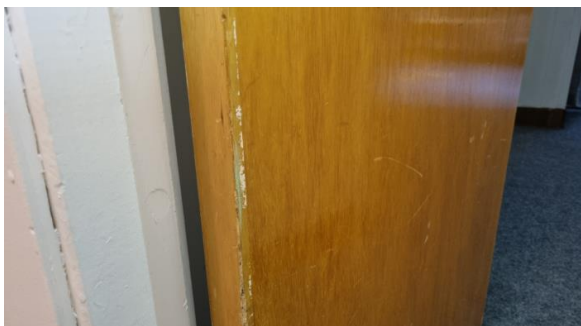
Dører er av eldre dato og har mindre bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Dører er av eldre dato og har mindre bruksslitasje.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår.

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himling er tekket med himlingsplater.

Gulvet er tekket med belegg.

Plastsluk fra byggeår i gulvet.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Dusjnische med veggmontert blandebatteri med dusjhode.

Badekar.

Baderommet har naturlig ventilering.

Baderomsinnredning med laminert skrog med laminerte slette fronter.

Varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk av plast fra byggeår. Sluk og membran/tettesjikt har oversteget forventet brukstid og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde av bad i hovedetasjen.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier i dusjnisen.

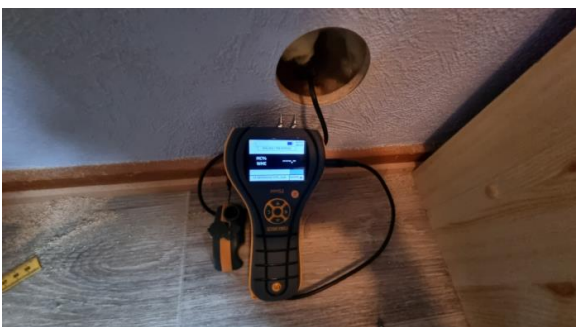


Plastsluk fra byggeår.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i denne delen av veggen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking ble foretatt, ingen forhøyde verdier ble registrert i denne delen av veggen.

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerommet er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Utslagsvask av metall med veggmontert blandebatteri.
Baderommet har naturlig ventilering.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Opplegg for vaskemaskin.
Varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk av plast fra byggeår. Sluk og membran/tettesjikt har oversteget forventet brukstid og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Plastsluk fra byggeår.



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

HOVEDETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i denne delen av veggen. Hulltaking er foretatt i kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking ble foretatt, ingen forhøyde verdier ble registrert i denne delen av veggen.

SOKKELETASJE > BAD/WC (LEILIGHET)

TG 3 Generell

Badet er fra byggeår.
Vegger er tekket med våtromstapet.

Tilstandsrapport

Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjnisje.
Baderommet har naturlig ventilering.
Lysarmatur på vegg over servant.
Varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at badet er av eldre dato og har eldre sluk av plast fra byggeår. Sluk og membran/tettesjikt har oversteget forventet brukstid og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Oversiktsbilde av bad/wc i sokkeletasjen.



Plastsluk fra byggeår.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier i dusjnisjen.

SOKKELETASJE > BAD/WC (LEILIGHET)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold i denne delen av veggen. Hulltaking er foretatt i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



Hulltaking ble foretatt, ingen forhøyde verdier ble registrert i denne delen av veggen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse av overflater:

Gulv er dekket med parkett.

Vegger er dekket med malt tapet.

Himling er dekket med himlingsplater.

Beskrivelse av innredning:

Laminerte skrog med laminerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Benkebeslag av rustfritt stål med nedfelt oppvaskkum og skyllekum og ett-greps blandebatteri.

Integrert oppvaskmaskin.

Frittstående komfyr.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Parkett har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke nødvendig med noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket, da dette bare er kosmetisk og ikke har noen betydning for bruksfunksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kjøkkeninnredning.



Kjøkkeninnredning.



Slitasje i parkett.

HOVEDTASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN (LEILIGHET)

Overflater og innredning

Laminerte skrog med laminerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Belegg på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum av stål med ett-greps blandeblender.

Frittstående hvitevarer.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning i sokkeletasjen.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN (LEILIGHET)

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vegger er tekket med tapet.
Gulv er tekket med belegg.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvmontert toalett.
Servant med ett-greps blandebatteri.

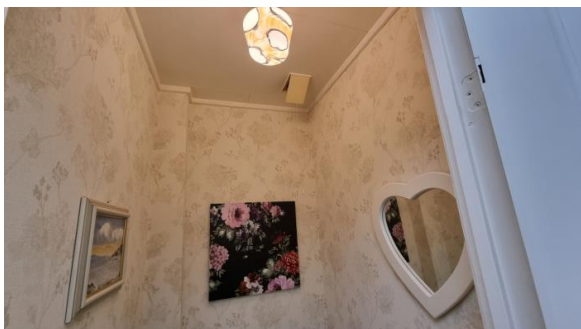
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk 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



Det er naturlig avtrekk via ventil himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger av kobber og innvendig hovedstoppekran med kuleventil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det er hovedstoppekran med kuleventil.

TE2 Avløpsrør

Boligen har avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

TE1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2021, montert i stuen i hovedetasjen.



Varmepumpe fra 2021.

TE2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider av merket Basix på 167 liter og 2000 watt fra 2022, plassert i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder fra 2022.



Berederen har el-tilkobling via støpsel.

⚡ 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 bygnings sakkyndig 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.

Hoveddel:

- El-skap plassert i entré.
- Skrusikringer og måler.
- Overbelastningsvern 50 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.01.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Utleieleilighet:

- El-skap plassert i entré.
- Skrusikringer og måler.
- Overbelastningsvern 35 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.01.2012. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

Ved befaring var strømmen til sikringsskapet i utleieleilighet frakoblet (dette er fordi den ikke er i bruk/utleid)

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er fra forskjellige årstall.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Samsvarserklæring er ikke fremvist

Tilstandsrapport

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

Ja Samsvarserklæring foreligger ikke.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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?

Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 16.01.2012.

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)

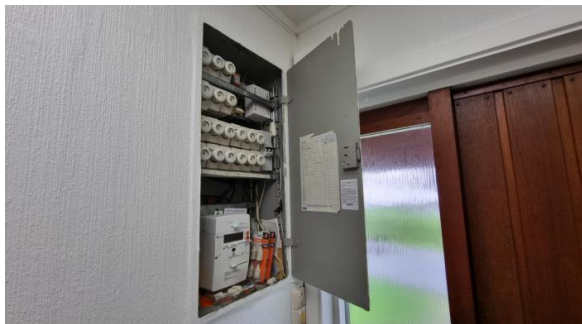
Generell kommentar

Boligen har liten kapasitet på el-installasjonen i forhold til dagens krav. Ved oppussing/renovering må det påregnes oppgradering og innstallering av flere sikringer/kurser, samt utskifting fra skrusikringer til automatsikringer.

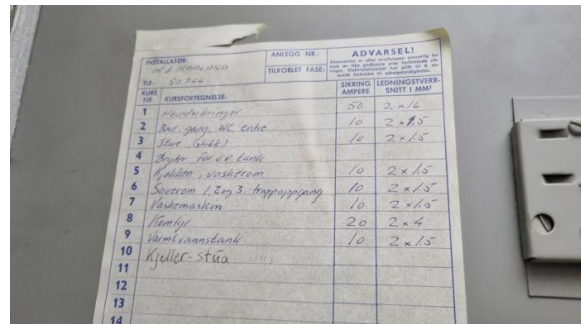
Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2)

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

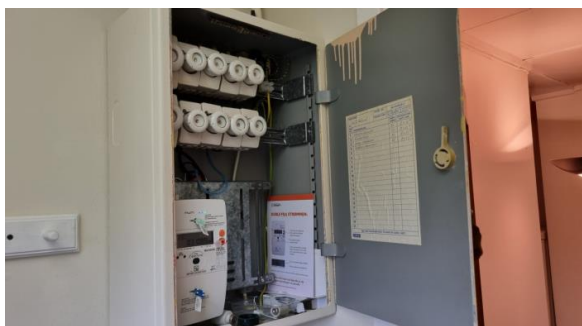
Tilstandsrapport



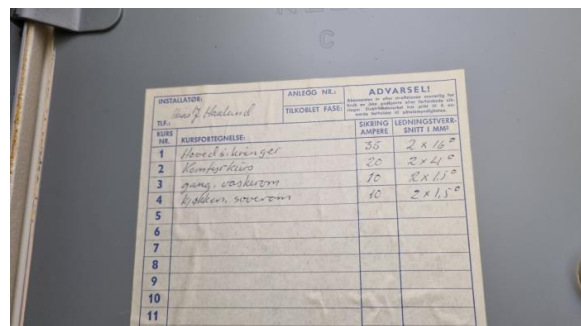
El-skap i hovedetasjen.



Kursfortegnelse el-skap i hovedetasjen.



El-skap i leilighet.



Kursfortegnelse el-skap i leilighet.

TE 0 Branntekniske forhold

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

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

Ved befaring var boligen 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TE 2 Drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering rundt boligen er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Eier opplyser om at kommunen har sendt ut varsel med pålegg om at vann- og avløp i gaten skal separeres. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Konsekvens/tiltak

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

Ny eier av boligen må påregne kostnader med separering av vann- og avløp.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Grunnmur og fundamenter

Boligen har grunnmur av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på sprekker for å se at de ikke utvikler seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk i grunnmur.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at boligen ligger i et område som kan være utsatt for overvann (ved mye nedbør/snøsmelting).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden rundt bygningskroppen ved perioder med mye nedbør/snøsmelting.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Redskapsbod

Redskapsbod på 7,6 m² som medfølger boligen ved salg.

Tilstandsrapport



Redskapsbod.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass for biler.

Byggeår

2005

Kommentar

Godkjente byggetegninger fra 2005.

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, grunnmurer av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig teknet med liggende bordkledning og liggende kledning i gavlspisser.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig teknet med pappshingel.

Renner og nedløp av metall.

Leddport med portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

199 m²/199 m²

Enebolig: 2 Entré, 3 Gang, Toalettrom, 2 Bad, 4 Soverom, Trapperom, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Kjellerstue, 3 Bod, Stue/kjøkken

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 47 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 750 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 200 000

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

4 750 000

Konklusjon markedsverdi

4 750 000

Markedsvurdering

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

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

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Ertsveien 21 ,8616 MO I RANA 136 m ² 1978 3 sov	13-09-2023	4 900 000	4 850 000	0	4 850 000	35 662
2 Brakkebakken 32 ,8616 MO I RANA 154 m ² 1978 3 sov		4 350 000	0	0	0	28 247
3 Båsmoveien 40 ,8616 MO I RANA 179 m ² 1973 5 sov	22-06-2023	5 150 000	5 050 000	0	5 050 000	28 212
4 Båsmoveien 41 ,8616 MO I RANA 144 m ² 1951 4 sov	03-02-2022	3 850 000	3 900 000	0	3 900 000	27 083
5 Slaggveien 10 ,8616 MO I RANA 186 m ² 1979 3 sov	04-04-2024	4 800 000	5 000 000	0	5 000 000	26 882
6 Brakkebakken 30 ,8616 MO I RANA 202 m ² 1978 0 sov	25-01-2024	4 400 000	4 700 000	0	4 700 000	23 267

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Kommunale avgifter:	Kr.	16 478
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Eiendomsskatt:	Kr.	3 688
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	750
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	62 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 350 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 200 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 200 000
--	------------	------------------

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	103			103	22
Sokkeletasje	96			96	
SUM	199				22
SUM BRA	199				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, Mellomgang, Toalettrom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom m/ trapp til sokkeletasjen, Stue , Kjøkken , Vaskerom		
Sokkeletasje	Kjellerstue m/trapp, Gang , Bod 1 m/ opplegg for vaskemaskin, Bod 2, Bod 3, Mellomgang (leilighet), Bad/wc (leilighet), Entré/gang (leilighet), Stue/kjøkken (leilighet), Soverom (leilighet)		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 4.12.1975.

Hovedetasje:

- Det er ikke gjort noen søknadspliktige bruksendringer av rominndelingen, men det bemerkes at yttervegg i rom benevnt som vindfang og wc på byggetegninger flukter med resterende del av yttervegg.

Sokkeletasje:

- Deler av rom benevnt som bod, er blitt omgjort til gang.

Det bemerkes at rom benevnt som disp/hobby, benyttes i dag benyttes som kjellerstue. endring fra hobby til kjellerstue er ikke søknadspliktig.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	184	15
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.8.2024	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Sigsten Thomassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	133	48		0	882.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brakkebakken 29

Hjemmelshaver

Sigsten Thomassen 1/1

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana. På Båsmoen finnes nybygd barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv.

Skillevollan Idrettspark ligger i gangavstand fra boligen og byr på et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, "ishall" om vinteren og tennisbaner om sommeren. Fine tur- og rekreasjonsområder også på Båsmofjellet med utgangspunkt fra Skillevollan, både sommer- og vinterstid.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

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 "Båsmo", plan-ID 8010. Ikrafttredelse 19.03.1975.

Om tomten

Skrå/terrasserende opparbeidet tomt med plen og prydbusker.

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.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1977, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med dobbelgarasje og redskapsbod.

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betongstein.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 492 080	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
25 000	2004

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.08.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	14	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	14.08.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune og Norkart.	Gjennomgått	53	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	16.01.2012	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (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 slitasjegrade: 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

Norsk takst, 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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/WY1218>

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/Thea H Pedersen
Midtre gate 17C
8624 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Brakkebakken 29, 8616 MO I RANA.

Navn nettkunde: THOMASSEN SIGSTEN
Målernummer: 6970631404812955
Anlegget ble sist kontrollert: 16.01.2012
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

Ivar Benjaminsen
Senioringeniør

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Thea H Pedersen
Midtre gate 17C
8624 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Brakkebakken 29, 8616 MO I RANA.

Navn nettkunde: null
Målernummer: 6970631403501409
Anlegget ble sist kontrollert: 16.01.2012
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder