

Tilstandsrapport

 1/2-part av tomannsbolig

 O E Rølvaaes vei 2 C, 8626 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 952

 Andelsnummer 4

Sum areal alle bygg: BRA: 154 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2398

Referansenummer: FW5829

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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.
- Troverdighet: 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

Jim Thomas Løkås

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

jim@vet.no

411 11 466

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ble modernisert og oppgradert i 2021, og fremstår i dag som moderne med generelt lite tegn til bruksslitasje. Takstingeniøren bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar, og ikke er direkte tilknyttet respektive leilighet. Det bemerkes likevel at ved oppgradering/utskifting av felles bygningsdeler vil utgiften for dette berøre boligens fellesgjeld.

1/2-part av tomannsbolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater med asfaltbasert undertak.

Takrenner, nedløp, beslag, luftehatt, pipebeslag og takstige i svartlakkert utførelse.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Takro av plank med overliggende asfaltbasert undertak.

Adkomst til takkonstruksjon/knekott via uisolerte luker i knevegger.

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2018 malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2024, samt tre malte trevinduer med 3-lags glass fra 1983.

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Boligen har altan på fasade mot sørøst på 12 m2 med stående spilerekkverk.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og flis i 1. etasjen. Veggene har malte gipsplater og malt strie. Innvendige tak har malte gipsplater og malt strie.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Boligen har innvendige trapper av tre med malt spilerekkverk.

Boligen har formpressede slette dører og malte speildører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Badet ble oppgradert i 2021, arbeider ble utført av firma. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Gulvet har fall til sluk og oppkant ved dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drengåpning.

Bad/wc/vaskerom

Badet ble oppgradert i 2021, arbeider ble utført av firma. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon på

utførelsen er fremvist.

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Gulvet har fall til sluk og oppkant ved dørterskel.

Det er plastsluk og smøremembran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget susterne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drengåpning.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med slette laminerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med integrert avtrekk. Komfyrvakt og Waterguard.

Platetopp med integrert avtrekk som ledes ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg i 2. etasje, luftespalte i vinduer fra 1983 samt at vinduer av PVC er utstyrt med spalteventil integrert i karm, som gir mulighet for naturlig ventilasjon uten at vinduet må åpnes.

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2021, montert i 2. etasjen.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

El-skap med automatsikringer.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 10 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i i entré/gang i 1. etasjen og på begge bad i 2. etasjen.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

1/2-part av tomannsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Boligen er i matrikkelen registrert som en horisontaldelt tomannsbolig. Det foreligger verken byggetegninger eller ferdigattest for den opprinnelige boligen. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt plantegninger i forbindelse med ombygging, endret planløsning og modernisering i 2021. Takstingeniøren har imidlertid ikke fått forelagt søknad eller ferdigattest som dokumenterer at disse tegningene eller den nye planløsningen er godkjent av kommunen. På bakgrunn av dette kan takstingeniøren ikke ta stilling til lovligheten av den aktuelle boenheten.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt godkjente byggetegninger av tilbygget inngangsparti/trapperom i 1. etasje og 2. etasje, byggetegningene stemmer med dagens bruk, men det foreligger ikke ferdigattest av tilbygget.

1/2-part av dobbelgarasje

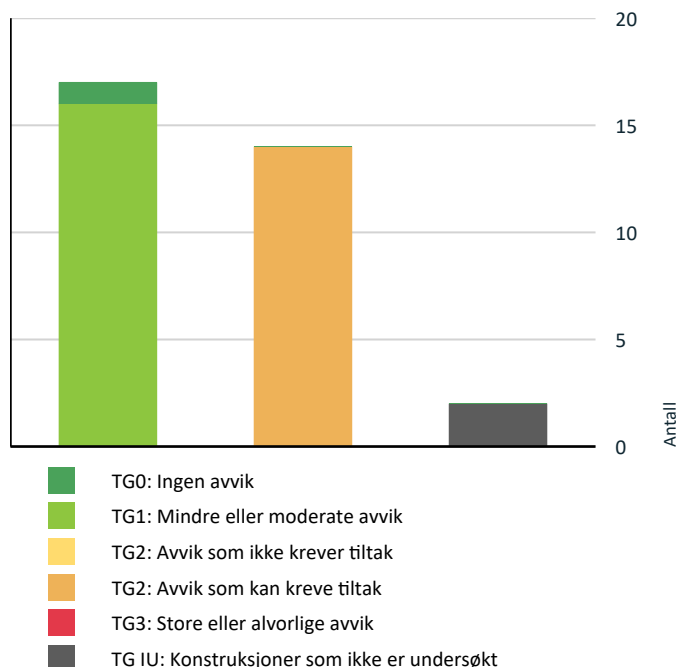
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente tegninger fra byggeåret. I disse fremgår det at den opprinnelige garasjen var prosjektert med pulttak og et «nedknekk» i takkonstruksjonen over garasjeportene, samt skrånende sidevegger på denne delen. Garasjen fremstår i dag som en ren pulttakkonstruksjon, uten «nedknekk» og uten skrå sidevegger.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

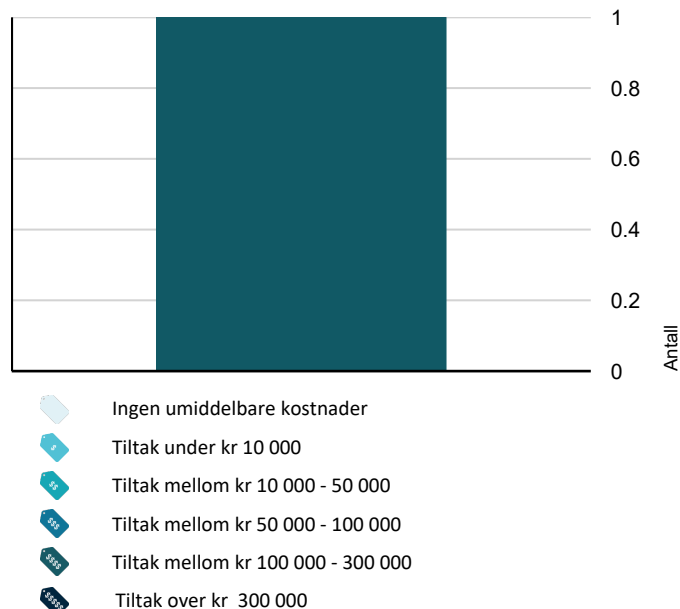
Sammendrag av boligens tilstand

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 fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

Oppsummering av avvik

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

1/2-part av tomannsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved visuell kontroll fra altan i 2. etasje, ble det ikke registrert bruk av tetteslister i nedkant av de profilerte takplatene (takfot). Det ble heller ikke observert tetteslister i kilrenne.

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket, men taket har en ru overflate som holder noe på snøen.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Takkonstruksjon:

-Takkonstruksjonen på den innredede delen av loftetasjen er gjenbygget, og inspeksjon er kun mulig via visuell besiktigelse fra knekott. Det er derfor begrenset mulighet til å vurdere oppbygging og utførelse av konstruksjonen.

Det har ikke vært mulig å verifisere dampsperrens utførelse i de gjenbyggede delene. Manglende eller feil utført dampsperre kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader. Ved visuell inspeksjon fra knekott ble det ikke observert luftespalte mellom den isolerte delen av takkonstruksjonen og taktro. Det har heller ikke vært mulig å vurdere eventuell lufting ved mønet. Det er registrert diffusjonstett undertak, noe som forutsetter at luftingen i den lukkede takkonstruksjonen er tilstrekkelig. Manglende lufting vil kunne medføre kondensering og fuktproblematikk.

Knekott:

- Det er ikke registrert dampsperre på varm side av knevegger. Knekott er bygget som kalde konstruksjoner, med uisolert tak. Videre ble det ved befaring observert at knekott ikke har ventilasjon, eller kun svært begrenset ventilerings. Undertaket er diffusjonstett.

Det ble heller ikke visuelt bekreftet dampsperre i himlingen i etasjen under. Ved manglende dampsperre i tilstøtende konstruksjoner til knekott, er det risiko for at varm og fuktig inneluft kan trenge inn i kalde deler av konstruksjonen. Dette øker faren for kondensering og påfølgende fuktskader.

I tillegg er det montert luker/dører i kneveggene som er uisolerte og uten tetningslister. Dette gir økt varmetap og luftlekkasjer, som ytterligere forsterker risikoen for kondensproblematikk i konstruksjonen. Ved visuell kontroll er det registrert dampsperre plassert på kald side av isolasjonen i én av kneveggene. Dette er en feilaktig plassering, da dampsperre skal ligge på varm side av isolasjonen for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen.

Feilplassert dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens, fuktskader, råte og mugg over tid.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer fra 80-tallet er utvendig værslitt.

Det ble registrert vindu på soverom i loftetasjen som var vanskelig å lukke. Det bemerkes også at vinduer i loftetasjen ikke har barnesikring.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert rust på hengslene til balkongdøren. Dette medfører økt slitasje og kan over tid påvirke dørens funksjon. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av dette.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Overgangsbeslaget mellom terrassedekket og ytterveggen er montert oppå terrassebordene, med synlig nedknekk ut mot terrassen. Nedknekken ligger åpent og eksponert oppå bordene, i stedet for å være ført ned mellom to terrassebord slik korrekt utførelse tilsier. I tillegg er beslaget dårlig festet og ligger delvis løst. Dette medfører redusert funksjon som vannavviser og gjør beslaget mer utsatt for mekanisk skade og bevegelse. Løsningen gir ikke tilstrekkelig tetting mot nedbør og øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjon.



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 mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største planavvik ble registrert i loftetasjen. Eier opplyser at det tidvis kan være noe lydgjennomgang mellom 2. etasje og leiligheten under. Det er ikke gjennomført støymålinger av takstingeniøren som kan bekrefte eller avkrefte dette.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Loftetasjens speildører i tre er av eldre dato. Det er registrert sprekker i dørbladene, og én dør som subber mot terskelen.



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.



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

Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.



Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke luftespalte i sokkel under integrert kjøle- og fryseskap. Manglende lufting kan påvirke kjøleskapets funksjon og levetid negativt.

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.

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.

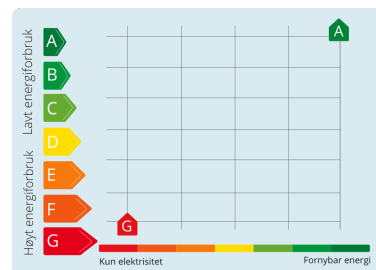
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

1/2-PART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder god standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2021	Modernisering	Boligen ble modernisert/opprgradert i 2021.
1971	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med Inngangsparti/trapperom i 1. etasje og 2. etasje. Det foreligger godkjente byggetegninger, men ikke ferdigattest av tilbygget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater med asfaltbasert undertak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved visuell kontroll fra altan i 2. etasje, ble det ikke registrert bruk av tetteslister i nedkant av de profilerte takplatene (takfot). Det ble heller ikke observert tetteslister i kilrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende tetteslister kan føre til at snø og nedbør trenger inn under takplatene og inn i takkonstruksjonen. Over tid kan dette medføre økt risiko for fuktbelastning og potensielle skader på konstruksjonen. Det anbefales å få utført en nærmere vurdering av takfot og kilrenner med hensyn til tetting, og montere egnet tettemateriale der dette mangler.



Det ble ikke registrert tettelist.



Det ble ikke registrert tettelist.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, beslag, luftehatt, pipebeslag og takstige i svartlakkert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler snøfangere på taket, men taket har en ru overflate som holder noe på snøen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom det observeres hyppige takras, bør borettslaget kontaktes av sikkerhetsmessige årsaker for å vurdere montering av snøfangere.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taktro av plank med overliggende asfaltbasert undertak.

Adkomst til takkonstruksjon/knekott via uisolerte luker i knevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takkonstruksjon:

-Takkonstruksjonen på den innredede delen av loftetasjen er gjenbygget, og inspeksjon er kun mulig via visuell besiktigelse fra knekott. Det er derfor begrenset mulighet til å vurdere oppbygging og utførelse av konstruksjonen.

Det har ikke vært mulig å verifisere dampsperrers utførelse i de gjenbygde delene. Manglende eller feil utført dampsperre kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens og påfølgende fuktskader.

Ved visuell inspeksjon fra knekott ble det ikke observert luftespalte mellom den isolerte delen av takkonstruksjonen og taktro. Det har heller ikke vært mulig å vurdere eventuell lufting ved mønet. Det er registrert diffusjonstett undertak, noe som forutsetter at luftingen i den lukkede takkonstruksjonen er tilstrekkelig. Manglende lufting vil kunne medføre kondensering og fuktproblematikk.

Knekott:

- Det er ikke registrert dampsperre på varm side av knevegger. Knekott er bygget som kalde konstruksjoner, med uisolert tak. Videre ble det ved befaring observert at knekott ikke har ventilasjon, eller kun svært begrenset ventilerings. Undertaket er diffusjonstett.

Det ble heller ikke visuelt bekreftet dampsperre i himlingen i etasjen under. Ved manglende dampsperre i tilstøtende konstruksjoner til knekott, er det risiko for at varm og fuktig inneluft kan trenge inn i kalde deler av konstruksjonen. Dette øker faren for kondensering og påfølgende fuktskader.

I tillegg er det montert luker/dører i kneveggene som er uisolerte og uten tetningslister. Dette gir økt varmetap og luftlekkasjer, som ytterligere forsterker risikoen for kondensproblematikk i konstruksjonen.

Ved visuell kontroll er det registrert dampsperre plassert på kald side av isolasjonen i én av kneveggene. Dette er en feilaktig plassering, da dampsperre skal ligge på varm side av isolasjonen for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger inn i konstruksjonen.

Feilplassert dampsperre kan føre til at fukt stenges inne i konstruksjonen, noe som øker risikoen for kondens, fuktskader, råte og mugg over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å innhente dokumentasjon på oppbyggingen av den gjenbygde takkonstruksjonen. Dersom slik dokumentasjon ikke foreligger, bør det gjennomføres nærmere undersøkelser ved åpning av representative deler av konstruksjonen, for å kunne vurdere blant annet lufting, isolasjon og dampsperrers plassering og utførelse.

Dampsperre som er montert på kald side av isolasjonen i knevegg bør fjernes.

Det bør monteres isolerte luker/dører i knevegger.

Det anbefales å overvåke knekottene gjennom vinterhalvåret, særlig i perioder med lave temperaturer, for å avdekke eventuell rimdannelse eller kondens på undersiden av taktroen. Dersom det ved overvåkning registreres problemer med rim- eller isdannelse i knekott, indikerer dette at det er utilstrekkelig lufting, varmetap eller fuktvandring i konstruksjonen. Det må da påregnes tiltak for å utbedre konstruksjonsoppbyggingen. Slike arbeider bør prosjekteres og utføres av fagkyndig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



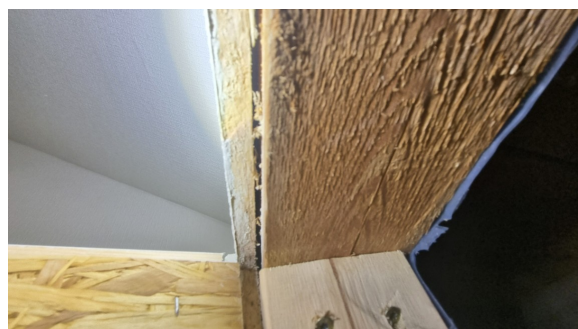
Uisolert dør/luke.



Ingen visuell luftespalte på isolert del av takkonstruksjonen.



Det er dampsperre på kald side av knevegg



Ingen visuell synlig dampsperre på varm side av knevegg.

Vinduer

Boligen har PVC-vinduer med 3-lags glass fra 2018 malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2024, samt tre malte trevinduer med 3-lags glass fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 80-tallet er utvendig værslitt.

Det ble registrert vindu på soverom i loftetasjen som var vanskelig å lukke. Det bemerkes også at vinduer i loftetasjen ikke har barnesikring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av værslitte vinduer bør påregnes.

Vindu må justeres.



Vindu var vanskelig å lukke igjen etter det har blitt åpnet med sidehengsel funksjon.



Vindu av tre fra 1983.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med 2-lags isolerglass og malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert rust på hengslene til balkongdøren. Dette medfører økt slitasje og kan over tid påvirke dørens funksjon. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av dette.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Hengslene bør renses for rust og behandles med rustbeskyttelse. Ved behov bør utskifting vurderes for å sikre funksjon



Det er registrert rust på hengslene til balkongdøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har altan på fasade mot sørøst på 12 m² med stående spilerekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Overgangsbeslaget mellom terrasedekket og ytterveggen er montert oppå terrassebordene, med synlig nedknekk ut mot terrassen. Nedknekken ligger åpent og eksponert oppå bordene, i stedet for å være ført ned mellom to terrassebord slik korrekt utførelse tilsier. I tillegg er beslaget dårlig festet og ligger delvis løst. Dette medfører redusert funksjon som vannavviser og gjør beslaget mer utsatt for mekanisk skade og bevegelse. Løsningen gir ikke tilstrekkelig tetting mot nedbør og øker risikoen for vanninntrengning i underliggende konstruksjon.

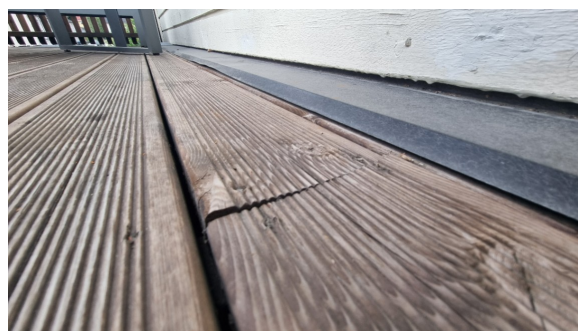
Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres nytt beslag med korrekt med nedknekk plassert mellom to terrassebord.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder (100 cm).



Nedknekk på beslag er ikke ført ned mellom terrassebord.



Beslag er dårlig festet/løst

Tilstandsrapport

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og flis i 1. etasjen. Veggene har malte gipsplater og malt strie. Innvendige tak har malte gipsplater og malt strie.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Største planavvik ble registrert i loftetasjen.

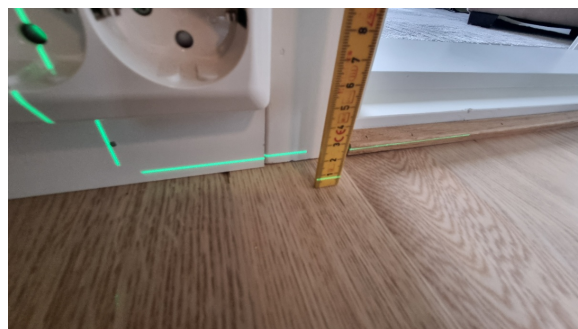
Eier opplyser at det tidvis kan være noe lydgjennomgang mellom 2. etasje og leiligheten under. Det er ikke gjennomført støymålinger av takstingeniøren som kan bekrefte eller avkrefte dette.

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.



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

TG 2 Radon

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

- Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har innvendige trapper av tre med malt spilerekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres håndløper på vegg i trappeløpet på trapp mellom 2. etasje og loftetasje for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører

Boligen har formpressede slette dører og malte speildører av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Loftsetasjens speildører i tre er av eldre dato. Det er registrert sprekker i dørbladene, og én dør som subber mot terskelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dør må justeres.



Sprekk i dørblad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Badet ble oppgradert i 2021, arbeider ble utført av firma. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

2. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

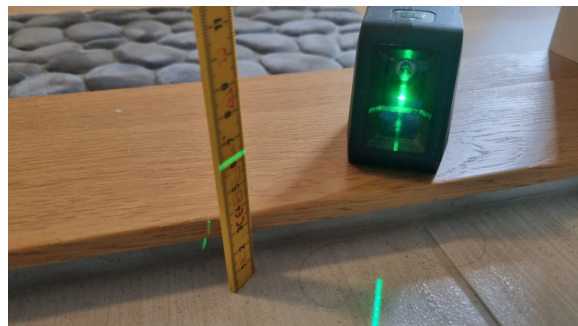
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Gulvet har fall til sluk og oppkant ved dørterskel.

Tilstandsrapport



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



Kontroll av fall.



Gulvet har fall til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sluk må rengjøres og undersøkes nærmere.

Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføring (avløpsrør) under servant.



Det må tettes rundt rørgjennomføring i vegg.



Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, gulvmontert toalett og dusjkabinett.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD/WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Badet ble oppgradert i 2021, arbeider ble utført av firma. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Gulvet har fall til sluk og oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

Tilstandsrapport



Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



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



Kontroll av fall til sluk.



Gulvet har fall til sluk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk må rengjøres og undersøkes nærmere.



Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett med innebygget sistene, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.



Det er elektrisk styrt avtrekksvifte.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har et system for fuktovervåking (rør i rør), ved en eventuell lekkasje på rør/koblinger vil vannet ledes til rørfordelerskap og videre ut på gulvet via drensåpning.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med slette laminerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrert kjøle- og fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med integrert avtrekk. Komfyrvakt og Waterguard.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke luftespalte i sokkel under integrert kjøle- og fryseskap. Manglende lufting kan påvirke kjøleskapets funksjon og levetid negativt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres luftespalte.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning



Det mangler luftespalte i sokkel under integrert kjøle- og fryseskap.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Platetopp med integrert avtrekk som ledes ut via yttervegg.

Tilstandsrapport



Platetopp med integrert avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).



Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg i 2. etasje, luftespalte i vinduer fra 1983 samt at vinduer av PVC er utstyrt med spalteventil integrert i karm, som gir mulighet for naturlig ventilasjon uten at vinduet må åpnes.

Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2021, montert i 2. etasje.

Tilstandsrapport



Varmepumpe fra 2021.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.



Varmtvannsbereder.

Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 10 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler i i entré/gang i 1. etasjen og på begge bad i 2. etasjen.

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?

Ja

Inntak og sikringsskap

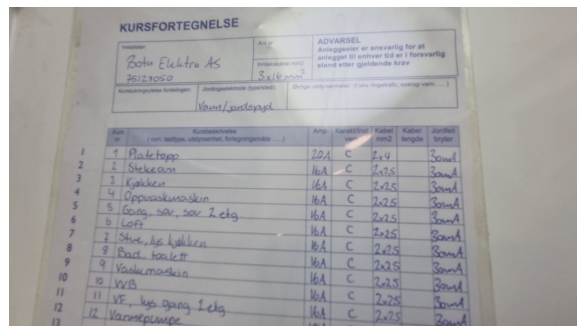
Tilstandsrapport

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?

Nei



EI-skap.



Kursnummer	Kursnavn	Kursleder	Kursstart	Kursslutt	Kursstatus
1	Plaktopp	22A	C	2.4	Skadet
2	Stekesov	16A	C	2.5	Skadet
3	Kjøkken	16A	C	2.5	Skadet
4	Oppvaskmaskin	16A	C	2.5	Skadet
5	Gang, sov, sov 2 etg	16A	C	2.5	Skadet
6	Loft	16A	C	2.5	Skadet
7	2. etg, 1. etg, 1. etg	16A	C	2.5	Skadet
8	9. Bad, 10. Bad	16A	C	2.5	Skadet
9	Vaskemaskin	16A	C	2.5	Skadet
10	VVS	16A	C	2.5	Skadet
11	11. VVS, 12. VVS	16A	C	2.5	Skadet
12	Vannpumpe	16A	C	2.5	Skadet
13					

Kursfortegnelse.

TG 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.

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

Bygninger på eiendommen

1/2-part av dobbelgarasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

1993

Kommentar

Byggeåret er basert på byggetegninger.

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

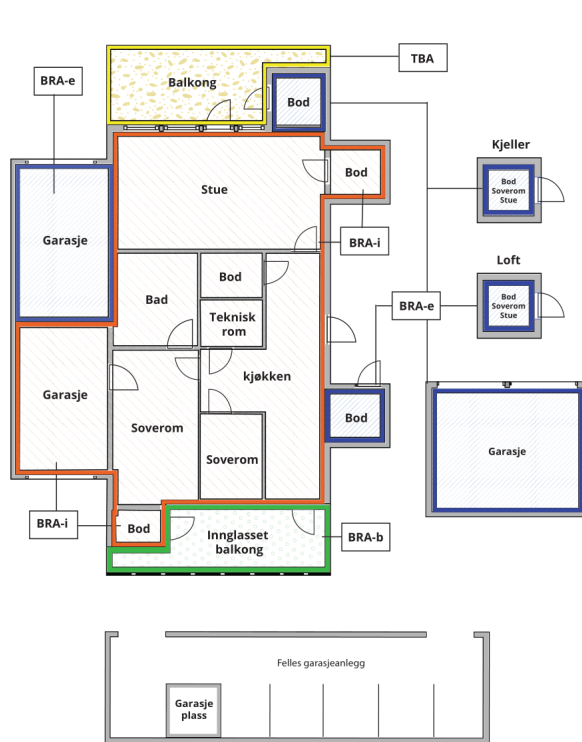
Hva er måleverdig areal?

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

1/2-part av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	8			8			8
2. etasje	93			93	12		93
Loftetasje	32			32		2	34
SUM	133				12	2	135
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang		
2. etasje	Trapperom 1, Gang, Bad/wc, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Trapperom 2, Stue, Kjøkken		
Loftetasje	Trapperom, Soverom 1, Soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boligen er i matrikkelen registrert som en horisontaldelt tomannsbolig. Det foreligger verken byggetegninger eller ferdigattest for den opprinnelige boligen. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt plantegninger i forbindelse med ombygging, endret planløsning og modernisering i 2021. Takstingeniøren har imidlertid ikke fått forelagt søknad eller ferdigattest som dokumenterer at disse tegningene eller den nye planløsningen er godkjent av kommunen. På bakgrunn av dette kan takstingeniøren ikke ta stilling til lovligheten av den aktuelle boenheten.

I tidligere salgsoppgave ble det vedlagt godkjente byggetegninger av tilbygget inngangsparti/trapperom i 1. etasje og 2. etasje, byggetegningene stemmer med dagens bruk, men det foreligger ikke ferdigattest av tilbygget.

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: Boligen ble modernisert/oppgradert i 2021, og arbeidet ble utført av firma.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

1/2-part av dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger fra byggeåret. I disse fremgår det at den opprinnelige garasjen var prosjektert med pulttak og et «nedknekk» i takkonstruksjonen over garasjeportene, samt skrånende sidevegger på denne delen. Garasjen fremstår i dag som en ren pulttakkonstruksjon, uten «nedknekk» og uten skrå sidevegger.

Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
1/2-part av tomannsbolig	133	0
1/2-part av dobbelgarasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Kostadin Angelov Todorov	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	952		0	1101.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

O E Rølvaags vei 2 C

Hjemmelshaver

O E Rølvaags Vei Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/O E RØLVAAGS VEI BORETTSLAG	928073858		HELBO (Helgeland Boligbyggelag)	Todorov Kostadin Angelov, Galabova Petya Stefanova

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
4	10 000	2 475 000	36 504	2 475 000 09.07.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	40 000
Omløpsmidler:	164 557	Samlet innskuddskapital:	9 375 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 9 375 000
Disponible midler:	133 148	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	18 750 000

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger i et veletablert eldre boligområde på Sagbakken. Fra eiendommen er det kort avstand til Sagbakken Idrettspark, Moheia Idrettspark, barnehage, skoler, dagligvarebutikk samt diverse andre butikker i Ranenget like nedenfor boligen. Avstanden til Mo sentrum er om lag 2 kilometer.

Sentrum av Mo m/ omegn byr også på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Rana og Helgeland er videre kjent for sin mangfoldige og flotte natur både ved kysten og til fjells. Like nordøst for sentrumskjernen og respektive eiendom ligger Klokkehagen Elvepark med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og belegningsheller. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

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
- 2 - Felles ansiennitet
- 2 - Medlem i Helgeland BBL

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en tomannsbolig. Til boligen hører det med halvpert av dobbelgarasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tomannsboliger/flermannsboliger.

Parkering

Parkering i garasje og på felles biloppstillingsplasser.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av metall.

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 17 172,-.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2021

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP3831067			
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	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	07.06.2022	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Energiattest	12.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Aktiv	09.07.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	76	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	
2	12.08.2025	
3	13.08.2025	
4	18.08.2025	

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/FW5829>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TODOROV KOSTADIN ANGELOV
O E Rølvaags vei 2

8626 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i O E Rølvaags vei 2 C, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde: TODOROV KOSTADIN ANGELOV
Målernummer: 6970631405317961
Anlegget ble sist kontrollert: 07.06.2022
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

Line Norrman
Tilsynsingeniør