

Tilstandsrapport

📍 Biskop Bangs gate 3 , 8622 MO I RANA

📖 RANA kommune

Gnr. 20, Bnr. 301

Areal (BRA): Enebolig m/ garasje 266 m²



Befaringsdato: 11.10.2022

Rapportdato: 17.11.2022

Oppdragsnr: 20914-1452

Referansenummer: KA1922

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert takstmann: Marius Høgås

Vår ref: Lars Brattland



MO
TAKST

Gyldig rapport
17.11.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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 oppetre 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.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 62 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har tre sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Narvik, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



MO
TAKST

MO
TAKST

Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstmann
17.11.2022 | MO I RANA

Motakst AS
Håndverksgata 4
400 77 550

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstmann
17.11.2022 | MO I RANA

Rapportansvarlig
Marius Høgås
Uavhengig Takstmann
marius@motakst.no
472 67 180

Medansvarlig
Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstmann
sindre@motakst.no
908 82 357



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, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- 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).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

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.

- TG IU

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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig m/ garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	57	57	0
1. etasje	119	111	8
Sokkelleilighet	59	59	0
Garasjeplan	31	0	31
Sum	266	227	39

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig m/ garasje

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 11.06.1987.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

2. etasje:

- Tilbygget er etablert med loftstue.
- Det er laget gang mellom soverom og loftstue i tilbygget.
- Wc er omgjort til større bad/wc, og dør til bad er flyttet.

1. etasje:

- Tilbygget er etablert med entré/gang og soverom, dette rommet har ingen definisjon på tegningene.
- Tidligere gang er omgjort til bod.
- Terrassen er laget større enn tegningene viser.
- Trapp ned til kjelleretasjen er fjernet.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen er etablert som leilighet men er ikke godkjent.
- Tidligere trappehall er omgjort til soverom og kjøkken.
- Wc er omgjort til bad/wc.
- Boden er omgjort til soverom og vaskerom.
- Tidligere soverom er omgjort til stue.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.

Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte.

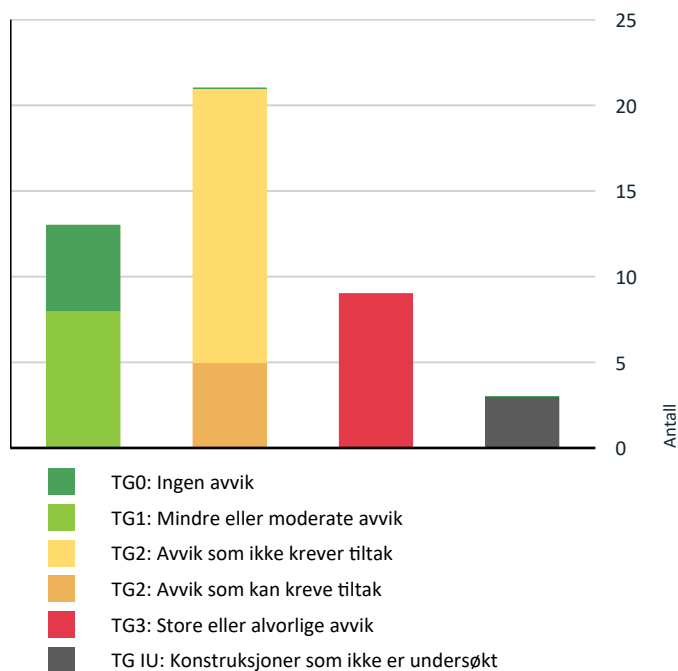
Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstmannen ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

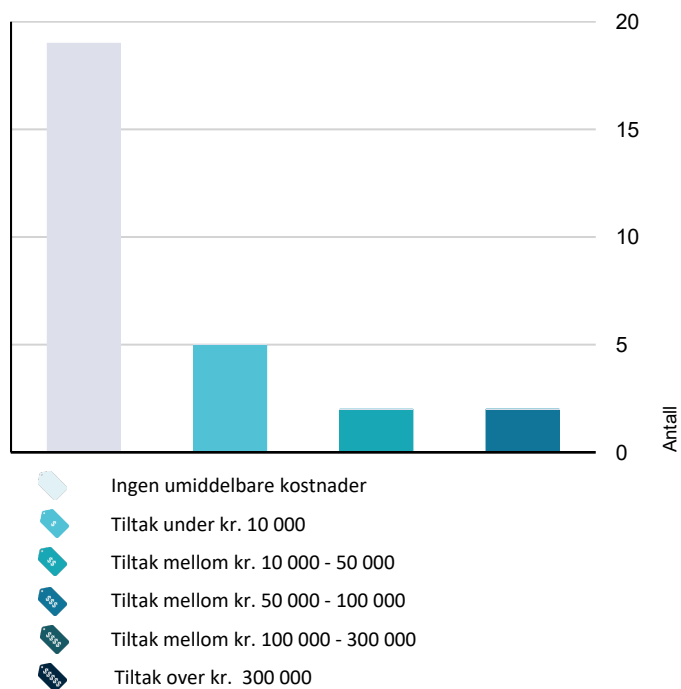
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig m/ garasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindusmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen. Enkelte vinduer mangler dekkpropper i skruerull. Ventilhetter mangler på enkelte vinduer.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



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

Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik i 2. etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 26 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 28 mm.

Målt avvik i 1. etasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 15 mm.

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad/wc

[Gå til side](#)

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

Det er kondens på toalettstuserne.
Skader i våtromstapet.

Det er utette rørgjennomføringer i vegg under servant.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.

Dusjhodet er løsnet fra slangen.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad/wc

[Gå til side](#)

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

Våtrommet har en del sprekker i vegger.



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Gulvet ble ikke kontrollert da det ikke var tilstrekkelig adkomst på vaskerommet.

Våtrommet har utettheter rundt rørgjennomføringer.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.

Ventilatoren har lav/ingen funksjon.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Det er soppdannelser i ventilert sokkel leiligheten.



Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

Enkelte fliser med hulbom og manglende fuger.

Peisovnen har mindre riss.

Det er aldri utført tilsyn eller feiing av fyringsanlegget, pipe og ildsted er registrert som inaktiv.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

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

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Knirk i gulv ved belastning.

Det ble fukt målt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Sprekker i fuger mellom elementene.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Stedvis knirk i gulv ved belastning.
Enkelt sprekker/løse skjøter i tapet.
Knekt flis i gulv i leiligheten.
Teknisk rom har enkelte skader i den malte gipsen.

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekingen er ikke besiktet fra taket grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Steinbelegget er flasset av på enkelte takplater.

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avflasset maling på bordkledning ved hovedinngangspartiet.

Kledningen er for nært taktekket enkelte steder.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Sidefeltene til inngangsdør i leiligheten er punkterte.

Avflasset maling på dør til leiligheten.

Det er rustdannelse i enkelte dørhengsler.

Skyvedør er noe treg.

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

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra dekke og ned til bakken er inntil 10,0 meter.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Inntrinn har glatte overflater.

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

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm og i terskel.

Enkelte dører knirker ved bruk.

Dør med glassrute i leiligheten er ikke tilstrekkelig festet.

Enkelte dører mangler dekkpropper i skrueshull.

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

Det er påvist andre avvik:

Begrenset besiktelse av sluk ved befaringsgrunnnet manglende renhold.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking via sluker.

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

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Sammendrag av boligens tilstand



! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.



! **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG M/ GARASJE



Byggeår
1987

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent
11.06.1987 og registrert tatt i bruk
11.06.1990.

Standard
Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

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

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med profilerte steinbelagte stålplater. Besiktet med drone.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekkingen er ikke besiktet fra taket grunnet manglende forsvarlig adkomst.

Steinbelegget er flasset av på enkelte takplater.

Tiltak

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

Mose/reinlav kan normalt sett fjernes med en kraftvask eller lignende.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 3

Renner og nedløp av plast. Tre luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag med topplate av stein.



Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tiltak

- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Snøfangere må monteres for å tilfredsstille byggeårets krav.

Beskyttelse mot snø og is Snø- og isdannelse på bygningen som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres eller sikres. Snø, is og smeltevann skal ikke kunne skade bygningen eller dens konstruksjoner.

Er skorsteinen høy (over 1,2m), kreves feieplattform, stigtrinn på pipa eller at skorsteinen utrustes med feieluke. Hensikten med et dette kravet er blant annet å unngå sideveis belastning som kan skade pipa.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Avflasset maling på bordkledning ved hovedinngangspartiet. Kledningen er for nært taktekket enkelte steder.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Avstanden mellom kledningen og taktekket bør økes om det er mulig.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltak takkonstruksjon av tre.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Vinduer

TG 3

Malte vinduer av tre med 2- og 3-lags isolerglass fra byggeår og 2014.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er ikke oppbretter på beslag under vindu mot vindussmyg, slik at vann kan renne inn bak kledningen.

Enkelte vinduer mangler dekkpropper i skruehull.

Ventilhetter mangler på enkelte vinduer.

Tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Det bør påregnes at enkelte vinduer må få utført vedlikehold og justeres.

Det må påregnes utskifting av vinduer i leiligheten.

Dekkpropper må monteres.

Sålbek- og vannbrettbeslag monteres ofte som det eneste tettesjiktet mot underlaget. Det medfører at beslagene bør ha oppbrett i begge ender mot vindussmyg, og i bakkant mot vinduets bunnkarm.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2010. Døren har (Smart/Elektrisk) kodelås.

Terrassedører: Isolerte dører med 2-lags isolerte glassfelter fra byggeår.

Skyvedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Inngangsdør til leiligheten: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1995.

Tilstandsrapport



- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Sidfeltene til inngangsdør i leiligheten er punkterte.

Avflasket maling på dør til leiligheten.

Det er rustdannelser i enkelte dørhengsler.

Skyvedør er noe treg.

Tiltak

- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

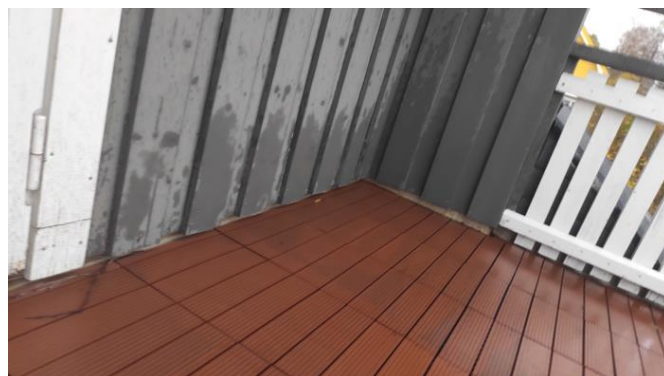
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse på ca. 24,6 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 76 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Balkong mot sør på ca. 7,8 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 77,5 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst fra dør via soverom.

Balkong mot vest på ca. 3,6 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 79 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst fra dør via soverom.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter der nivåforskjellen fra dekke og ned til bakken er inntil 10,0 meter.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

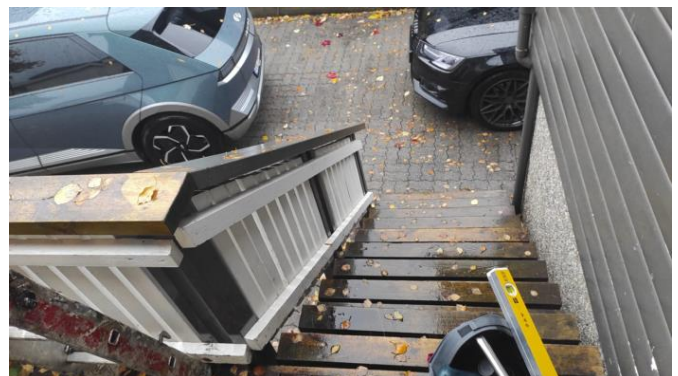
Bygningsdelen virker å fungere med dagens tilstand. Rekkverk på balkonger, tribuner, passasjer o.l. skal være minst 1,0 m høye. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m til terreng eller underliggende plan, skal rekkverk være minst 1,2 m høye.

Utvendige trapper

TG 2

Trapp av tre til repos ved inngangspartiet. Malt stående rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 79 cm.

Trapp av tre med galvaniserte inntrinn til terrassen. Malt stående rekkverk og gelender. Rekkverket har en høyde på ca. 81 cm.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tiltak

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

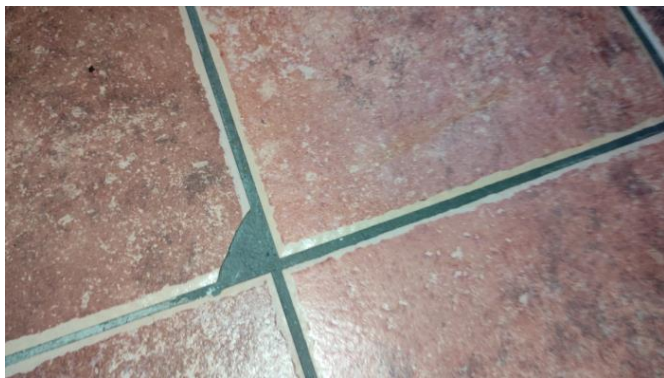
INNSENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Gulv er tekket med parkett, belegg og fliser.
Vegger er tekket med tapet, trepanel, malt gips og malte plater.
Himlinger er tekket med malte himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Stedvis knirk i gulv ved belastning.
- Enkelt sprekker/løse skjøter i tapet.
- Knekt flis i gulv i leiligheten.
- Teknisk rom har enkelte skader i den malte gipsen.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i 2. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 26 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 28 mm.

Målt avvik i 1. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 6 mm.

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

Målt avvik i kjelleretasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 5 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 10 mm.

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.

Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilken løsning som benyttes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Radon

TG 2

Takstmannen besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har ett innvendig pipeløp av lettklinkerblokker som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, åpen peis i stuen og lukket vedovn i teknisk rom. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.
Sotluke montert i teknisk rom.

Tilstandsrapport



Enkelte fliser med hulbom og manglende fuger.

Peisovnen har mindre riss.

Det er aldri utført tilsyn eller feiing av fyringsanlegget, pipe og ildsted er registrert som inaktiv.

Tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må utføres tiltak for å øke avstanden fra sotluke til brennbart materiale.

Utskifting av fliser og flisfuger bør påregnes.

Det må foretas feiing og tilsyn av fyringsanlegget, pipe og ildsted er registrert som inaktiv av feiertjenesten.

Kostnadsestimert : Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 0

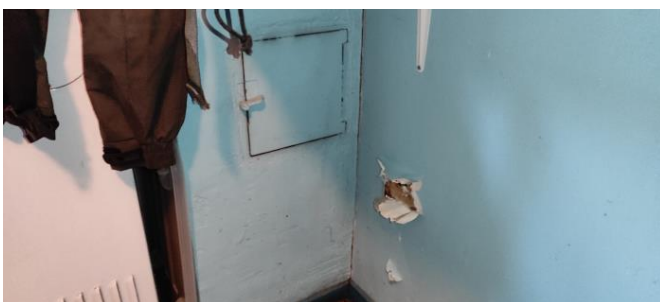
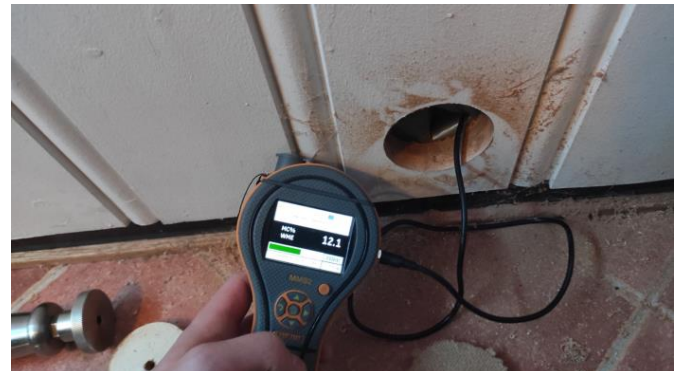
Hulltaking mot terreng ble utført fra soverom i sokkeletasjen.

Veggoppbygging mot terreng (soverom):

Veggen er foret ut med ca. 10 cm, isolasjon, dampsperre og trepanel.

Det ble ikke målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak trepanelet (12,1%).

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



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til 2. etasjen.
Høyde på rekkverk: Ca. 86 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 11,5 cm.
Åpning mellom opptrinn: Ca. 9 cm.



Vurdering av avvik:

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

Inntrinn har glatte overflater.

Tiltak

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

Det bør monteres antiskli list for å lukke avviket.

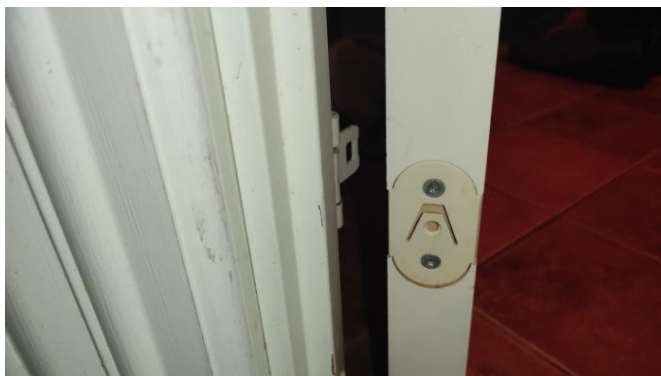
Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returkkverk på repos.

Rekkverk skal utformes slik at de forhindrer klatring. Horisontale eller skrå spalter i rekkverket må være maks 20 mm slik at man ikke kan få fotfeste i rekkverket.

Innvendige dører

TG 2

Boligen har eikedører og malte fyllingsdører.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører tar i karm og i terskel.
Enkelte dører knirker ved bruk.
Dør med glassrute i leiligheten er ikke tilstrekkelig festet.
Enkelte dører mangler dekkpropper i skruerull.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Hengsler bør smøres.

Dør med glassrute i leiligheten bør festes tilstrekkelig.

Dekkpropper bør monteres.

VÅTROM

Tilstandsrapport

SOKKELLEILIGHET > BAD/WC

Generell

! TG 3

Våtrom av eldre dato som er bygd før innføring av TEK 97 fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Badet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er tekket med vinylbelegg.

Det ble fuktmålt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert. Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, men høyde på tettesjikt ved dørterskel er tilstrekkelig.

Vegger er tekket med våtromstapet.

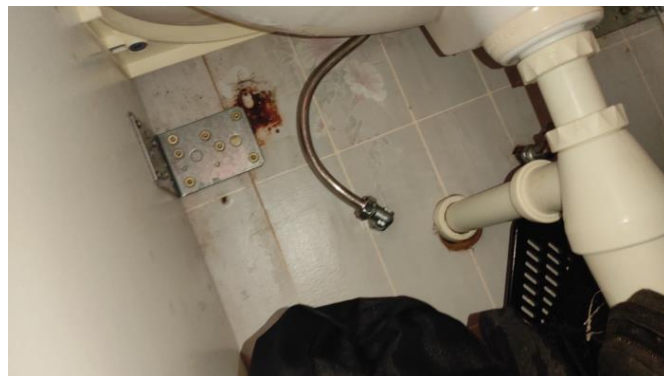
Himling er tekket med malt himling.

Vinylbelegg som tettesjikt.

Ved befaring var det begrenset adkomst til sluk, grunnet lagring.

Badet har innredning med heldekkende servant, ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og speil med overliggende belysning.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.



Vurdering av avvik:

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

Det er kondens på toalettsisterner.

Skader i våtromstapet.

Det er utette rørgjennomføringer i vegg under servant.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 0

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

Våtrommet er oppført etter TEK 10.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 1

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malte himlingsplater.



Overflater Gulv

TG 2

Gulv er tekket med fliser.
Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, men høyde på tettesjikt ved dørterskel er tilstrekkelig.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Knirk i gulv ved belastning.

Det ble fuktmålt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fuger bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Begrenset besiktelse av sluk ved befarings, grunnet manglende renhold.

Tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres ny besiktelse av sluket når dette er rengjort.

Sanitærutstyr og innredning

TG 3

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjvegger med dusjhode og blandebatteri, speil med overliggende belysning, veggmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.



Kontroll etter lekkasje.

Vurdering av avvik:

- Deler av utstyr på våtrommet er ødelagt.
- Dusjhodet er løsnet fra slangen.

Tiltak

- Skadet utstyr må skiftes.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 2

Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via yttervegg.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

TG 3

Våtrom av eldre dato som er bygd før innføring av TEK 97 fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Badet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er tekket med vinylbelegg.

Det ble fuktmålt ved befaring, og ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Gulvet har ikke tilfredsstillende fall mot sluk, men høyde på tettesjikt ved dørterskel er tilstrekkelig.

Vegger er tekket med våtromstapet.

Himling er tekket med malte himlingsplater.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og speil med overliggende belysning.

Naturlig ventilasjon via ventil i vegg.



Vurdering av avvik:

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

Våtrommet har en del sprekker i vegger.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 0

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



SOKKELLEILIGHET > VASKEROM

Generell

TG 3

Våtrom av eldre dato som er bygd før innføring av TEK 97 fører til at våtrom automatisk får TG 3 i henhold til Norsk Standard 3600 og instruks. Våtrommet har oppnådd mer enn halve sin teoretiske levetid, og renoveringer må derfor kunne påregnes.

Gulv er tekket med vinylbelegg.
Vegger er tekket med trepanel.
Himling er tekket med malte himlingsplater.

Plastsluk og vinylbelegg som tettesjikt.

Vaskerommet er utstyrt med opplegg til vaskemaskin og vegghengt utslagsvask med tre-greps blandebatteri.



Vurdering av avvik:

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

Gulvet ble ikke kontrollert da det ikke var tilstrekkelig adgang på vaskerommet.

Våtrommet har utettheter rundt rørgjennomføringer.

Tiltak

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

Det bør utføres en ny kontroll av rommet når dette er tømt.

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN 1

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som oppvaskmaskin. Integrrert micro, kjøl/fryseskap, vinskap, komfyr og induksjonstopp. Det ble utført fuktøk ved kjøl/fryseskap, vinskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Mindre avvik:
Lys under ventilator fungerer ikke.



Tilstandsrapport

SOKKELLEILIGHET > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som fryseskap, kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr med platetopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøøl/fryseskap, fryseskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll etter lekkasjer.



Avtrekk

TG 3

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk. Ventilatoren har lav/ingen funksjon.

Tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

Ventilatoren må rengjøres/skiftes ut.

Kostnadsestimat : Under 10 000

SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

TG 1

Kjølerom oppført som rom i rommet. Lufting rundt rommet.
Gulv er tekket med furugulv.
Vegger er tekket med trepanel.
Himling er tekket med trepanel.
Kjølerom er innredet med oppbevarings hyller.



Teknisk anlegg

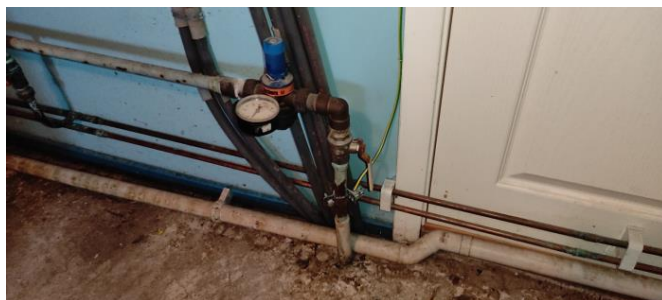
TG 1

Eier opplyser om at nytt kjøleaggregat er bestilt fra Haaland AS, og dette vil bli skiftet ut før salg.

Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber.
Hovedstoppekran plassert i tekniskrom.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det er ikke etablert tilfredsstillende stakemuligheter på avløpsanlegget, utover staking via sluker.

Tiltak

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

Stakepunkt må monteres.

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 3

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
- Det er påvist kondensdannelser rundt kanaler/gjennomføringer.

Det er soppdannelser i ventiler i sokkel leiligheten.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Ventilasjonskanalene må isoleres.

Det må etableres bedre ventilering av sokkeletasjen.
Ventiler med soppdannelser må vaskes og rengjøres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

TG 2

Hovedboligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Beam plassert i garasjen. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 285 liter av merket Ctc fra 1994 plassert i teknisk rom.

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2010 plassert i teknisk rom.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereidere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling.

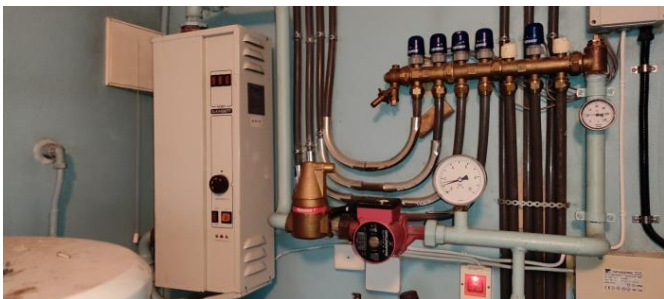
Tilstandsrapport

Vannbåren varme

TG 2

Det er vannbåren varme i sokkel leiligheten og i 1. etasjen. Elkasset og rørkoblinger er plassert i teknisk rom.

Eier opplyser om at det er bestilt service på anlegget, men er usikker på hva som blir utført.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på anlegg for vannbåren varme er oppbrukt.

Tiltak

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

Elektrisk anlegg

TG 1

Hovedboligen har el-skap plassert i bod ved kjøkkenet.

Leiligheten har el-skap plassert i entré.

Anlegget ble sist kontrollert: 14.11.2019

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Forfall neste kontroll: 2039

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



El-skap for 1. og 2. etasjen.



El-skap for leiligheten.

Tilstandsrapport

Branntekniske forhold

TG 0

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

Drenering

TG 2

Drenering fra byggeår.
Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 30 år vil dermed drenssvikt kunne være forventbart.

Vurdering av avvik:

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

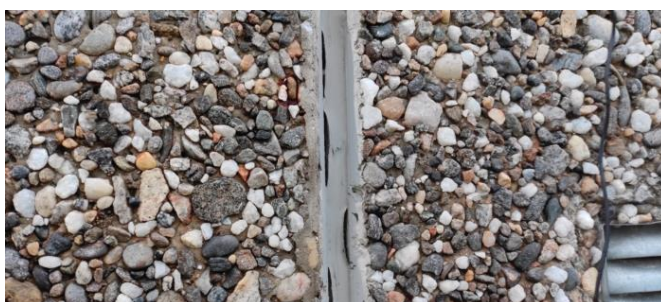
Tiltak

- 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.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur/kjelleryttervegger av betongelementer med naturstein. Grunnmur virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Sprekker i fuger mellom elementene.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Forstøtningsmurer

! TG 1

Forstøtningsmurer er av betong og betongstein.

Terrengforhold

! TG 0

Eiendommen ligger i ett svakt skrående terreng.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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?](#)

Arealer

Enebolig m/ garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM		
2. etasje	57	57	0	Bad/wc, Stue , Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	
1. etasje	119	111	8	Bad/wc/vaskerom, Kjøkken 1, Entré , Soverom , Hall , Stue	Bod , Kjølerom
Sokkelleilighet	59	59	0	Bad/wc, Vaskerom , Kjøkken , Entré , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Stue	
Garasjeplan	31	0	31		Garasje , Bod
Sum	266	227	39		

Kommentar

Det bemerkes at deler gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Det bemerkes at bruksarealet av garasjeplanet er medtatt i boligens bruksareal (spesifisert som S-ROM i eget etasjeplan, se over). Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 11.06.1987.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

2. etasje:

- Tilbygget er etablert med loftstue.
- Det er laget gang mellom soverom og loftstue i tilbygget.
- Wc er omgjort til større bad/wc, og dør til bad er flyttet.

1. etasje:

- Tilbygget er etablert med entré/gang og soverom, dette rommet har ingen definisjon på tegningene.
- Tidligere gang er omgjort til bod.
- Terrassen er laget større enn tegningene viser.
- Trapp ned til kjelleretasjen er fjernet.

Kjelleretasje:

- Kjelleretasjen er etablert som leilighet men er ikke godkjent.
- Tidligere trappehall er omgjort til soverom og kjøkken.
- Wc er omgjort til bad/wc.
- Boden er omgjort til soverom og vaskerom.
- Tidligere soverom er omgjort til stue.

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger, slik at alle oppholdsrom i boligen er lovlige å benytte. Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.
- NB! Det bemerkes at takstmannen ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
11.10.2022	Marius Høgås	Byggmester/ Bygningssakkyndig MNT
	Simon Utland-Hansen	Takstmedarbeider
	Trond Johnsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	301		0	352.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Biskop Bangs gate 3

Hjemmelshaver

Johnsen Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, nærmere bestemt i Biskop Bangs gate om lag 300 m fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand dagligvarebutikk og andre forretninger. Mo i Rana sentrum som tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafé, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole 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 Boliger iht. reguleringsplan for "Området mellom Ranheimgata, Brannklokkeveien og Jernbanen", plan-ID 2034. Ikrafttredelse 18.11.1977.

Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 30% BYA.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Steinbelagt innkjørsel og gårdsplass.

Eiet tomt som har ett areal på ca. 352,20 m²

Kommuneplan

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

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Takstmannen 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 1987, bygd over tre plan. Til boligen hører det med garasje.

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående og liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte steinbelagte ståltakplater.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vannbåren varme, vedfyring og annen elektrisitet.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 788 799	2022	I følge opplysninger gitt av Rana Kommune.
Formuesverdi	År	Kommentar
1 436 060	2020	Beløpet gjelder som primærbolig, som sekundærbolig er ligningsverdien kr. 5 169 816,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 050 000	2011

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent		Fullverdi		12 000
Kommentar				
Beløp estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Bilder	11.10.2022	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstmannen.	Ikke vist	0	Nei
Grunnkart	11.10.2022	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	11.06.1987	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Innhentet	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Rekvirent/eier	11.10.2022	Opplysninger gitt ved befaring.	Innhentet	0	Nei
Linea	14.11.2019	Tilsynsrapport fra Linea AS vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Eiendomsverdi AS	25.10.2022	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Ambita AS	24.10.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 tilleggssundersøkelser 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.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/KA1922>

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

JOHNSEN TROND
Biskop Bangs Gate 3

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Biskop Bangs gate 3, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: JOHNSEN TROND
Målernummer: 6970631409975174
Anlegget ble sist kontrollert: 14.11.2019
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Forfall neste kontroll: 2039

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør 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