

# Tilstandsrapport

 1/2-part av tomannsbolig

 Fageråsen terrasse 46, 8624 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 703

## Markedsverdi

**3 900 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 130 m<sup>2</sup> BRA-i: 109 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 08.10.2024

Rapportdato: 17.10.2024

Oppdragsnr.: 20914-3149

Referansenummer: S16954

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil Brattland



MO  
TAKST



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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 mange års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har seks sertifiserte takstmenn og flere under utdanning som er registrert hos Norsk Takst. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger samt tegning og byggesøknad. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Tromsø, men utfører oppdrag over hele Nord-Norge.

### Rapportansvarlig

Lars Emil Brattland  
Uavhengig Takstingeniør  
lars@motakst.no  
414 85 679

### Medansvarlig

Marius Høgås  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@motakst.no  
472 67 180



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	130 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	130 m <sup>2</sup>
Totalpris	3 900 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 550 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

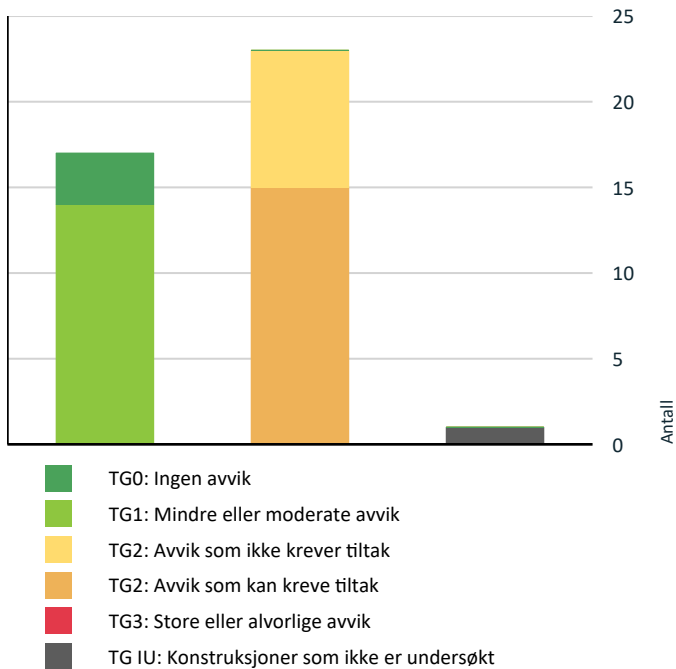
[Gå til side](#)

### 1/2-part av tomannsbolig

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

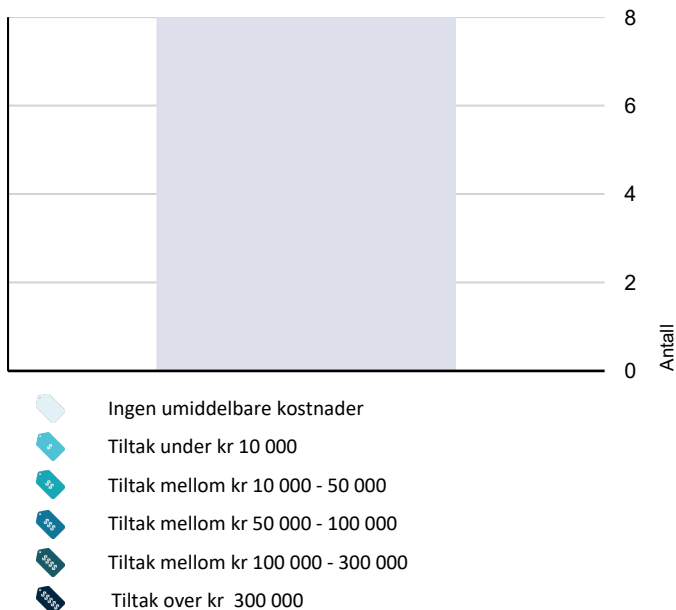
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## 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 > Sokkeleteasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

# Sammendrag av boligens tilstand

- 
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- 
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- 
- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- 
- ! **Våtrom > Sokkeleteasje > Bad/vaskerom > Overflater** [Gå til side](#)  
Gulv
- 
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- 
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- 
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
-



# Tilstandsrapport

## 1/2-PART AV TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2004

**Kommentar**

Igangsettingstillatelse ble gitt den 15.11.2001. Boligen ble registrert tatt i bruk den 15.11.2004. Ferdigattest ble utstedt den 18.04.2023.

**Anvendelse**

Boligen var ved befaring bebodd av eier, og straks klargjort for salg/eierskifte.

**Standard**

Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

**Vedlikehold**

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger og normalt vedlikehold må påregnes.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med profilerte sandstrødde stålplater. Taket er besikket fra bakkenivå grunnet manglende adkomst.

**Vurdering av avvik:**

- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

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



### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av lakkert metall. En luftehatt tilknyttet boligen på taket. Takstige til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag med bue.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Det ene veggfestet til taknedløpet er ikke festet.  
Det drypper fra bendet på nedløpet ved balkongen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Veggfestet må festes.  
Årsaken til drypplekkasjen må utbedres.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TE 2 Veggkonstruksjon

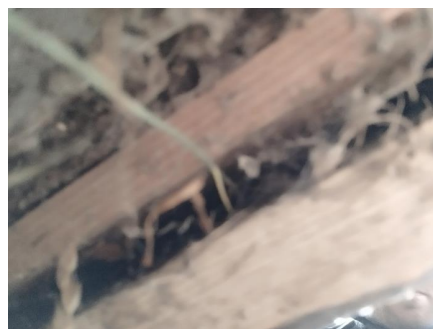
Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig tekket med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.



## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av tre (W-sperrer).  
Undertak av brettex.  
Loftskillet er isolert med ca. 20-25 cm isolasjon.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling på soverommet i 1. Etasje.  
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befaring, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

-Isolasjonen er enkle steder nedtråkket.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Begrenset ventilering i takfoten da isolasjonen går helt ut.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre luftespalte i takfoten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt oppsprukket maling på enkelte vinduer.

Det mangler spalteventiler på enkelte vinduer.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold av vinduene må påregnes, samt at spalteventiler monteres.



# Tilstandsrapport

## TG 2 Dører

Inngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.  
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.  
Balkongdør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndtaket på inngangsdøren og terrassedøren er litt løst.  
Litt oppsprukket maling på terrassedøren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndtakene bør utbedres.  
Normalt vedlikehold av dørene må påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



-Litt oppsprukket maling på terrassedøren.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 21,3 m<sup>2</sup>. Levegg mot nabo.  
Terrassen har adkomst fra hage og via dør fra kjøkkenet.

Balkong på ca. 3,8 m<sup>2</sup> med malt rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst via dør fra soverommet.

### Vurdering av avvik:

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

Avflasket maling på rekkverket på balkongen.  
Terrassedekket på terrassen er værslitt og har dannelse av reinlav o.l.

### Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold av terrassedekket og rekkverket må påregnes.  
Skraping og maling.

# Tilstandsrapport



## Andre utvendige forhold

Det foreligger ikke vedtekter eller avtale angående oppdelingen av det utvendige vedlikeholdsansvaret på bygningen mellom bruksenhetene.

## TE1 Garasje

Støpt betonggulv mot grunn.  
Grunnmur/yttervegger av betong.  
Veggen mot boligen og himlingen er kledd med gips.  
Leddheisport av tre med elektrisk port-åpner.  
Bod i bakkant av garasjen.

## INNVENDIG

### TE2 Overflater

Gulv er tekket med parkett, laminat og fliser.  
Vegger er tekket med malte plater og tapet.  
Himlinger er tekket med himlingsplater.

Gulvvarme.  
1.Etasje: Elektrisk gulvvarme på badet.  
Sokkeletasje: Elektrisk gulvvarme i vindfang, gang og bad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert "bom" i flisene i gangen.  
Hakk i laminaten på soveormmet i sokkeletasjen.

#### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

• Tiltak:

Det ble ikke observert fliser med sprekker, men flisene som har "bom" bør skiftes ut. Lokal utbedring bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i sokkeletasjen (gang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 4 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 8 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. 13 mm.

## TG 2 Radon

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe med lukket vedovn i stuen. Sotluke montert i gangen i sokkeletasjen.

Siste tilsyn ble utført i 2022.

# Tilstandsrapport

Siste feiing ble utført i 2024.



## TG1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har fliser.

Veggene har plater.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 14,6Vekt%.

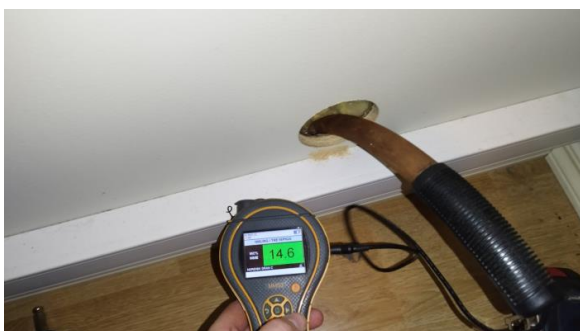
Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Veggoppbygging i boden:

Veggen er foret ut ca. 12 cm. Vindsperre, isolasjon, dampsperre og malte plater.

Det bemerkes at det er benyttet dampsperre bak platene. Dette er ikke en anbefalt måte å bygge opp vegger mot terreng. Dersom det er/blir fuktgjennomtrening i grunnmuren vil fukt bli værende i konstruksjonen uten mulighet for å luftes ut. Dette over tid vil forårsake skade i konstruksjonen.

TG1 settes da det ikke ble avdekket noen skader i konstruksjonen.



## TG2 Innvendige trapper

Malt trapp av tre som strekker seg mellom etasjene.

Malte inntrinn.

Høyde på rekkverk: Ca. 90 cm i trappen og ca. 88 cm i 1. Etasje.

Åpninger i rekkverk: Ca. 10 cm.

Åpning mellom opptrinn: Ca. 10 cm.

Trappen ble malt i ettertid av befaringen.

**Vurdering av avvik:**

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

## 🔧 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

### Vurdering av avvik:

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

Avflasset maling på døren til badet i sokkeletasjen.

## Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



## VÅTROM

### SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

## 🔧 TG 1 Overflater vegger og himling

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

### SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

## 🔧 TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er fall mot sluk, men ikke iht. forskriftskrav.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Utette gjennomføringer i gulvet.

Det er ikke tilfredsstillende tettesjikt på veggene i våtsonen.

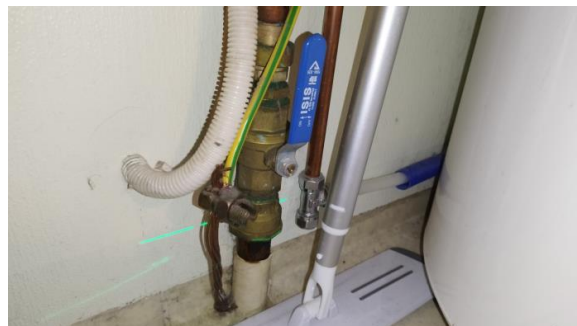
Utetthet/sprekk i skjøten på belegget ved stoppekranen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Så lenge det benyttes dusjkabinett, og overflatene ikke er direkte utsatt for bruksvann, vil det ikke være noen umiddelbar fare for skade.

Generelt bør man unngå rørgjennomføringer i gulvet, men kan man ikke unngå det må membranen trekkes opp på hylserør/varerør i en høyde minst 25 mm over ferdig gulv. Avstanden mellom rørene bør være minst 100 mm, og i avstand 40 mm fra vegg. Dette for å sikre at membranarbeidene kan utføres på en sikker og god måte.



## SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil, gulvmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mindre avvik:

- Det er ikke fuget mellom servanten og veggen.

# Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.

## SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Test av avtrekket.



## SOKKELETEASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført fra gangen. Like innenfor platene var avløpsrøret og det var dermed ikke mulig å utføre fuktmålingen. vegg mot boden er av betong/mur.

TGIU er satt da hulltaking ikke lot seg gjennomføre.

#### Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt strie.  
Himling er tekket med himlingsplater.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Gulvet er tilnærmet flatt.  
Enkelte fliser har "bom".

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Fliser med bom kan sprekke ved belastning/støt.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke benyttet slukmansjett i overgangen mot slukene.

#### Konsekvens/tiltak

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

Slukmansjett er nødvendig for å sikre en tett overgang mellom membranen og sluken.

Oppgradering av rommet tettesjikt må påregnes.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Ventilasjon

Det er avtrekk via ventil i himling tilkoblet balansert ventilasjonsanlegg.

#### Vurdering av avvik:

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



Test av avtrekket.



## 1. ETASJE > BAD

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende trapp.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.

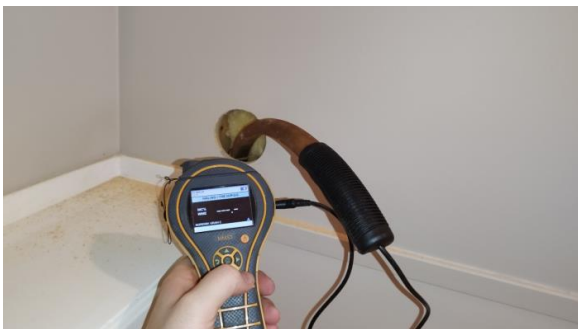


# Tilstandsrapport

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

## Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt slukene, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

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

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøl/fryseskap, komfyr med koketopp, vinskap og oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvelling i skroget under oppvaskkummen.  
Malingsflekk på oppvaskkummen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak anses ikke som nødvendig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

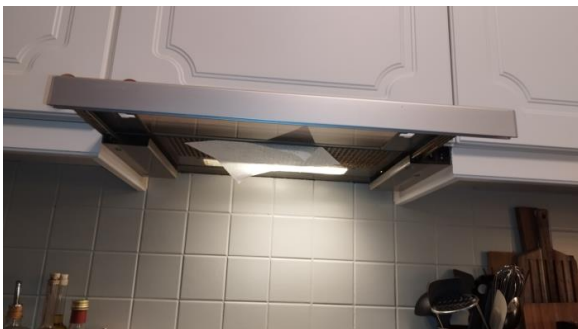
# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### 📍 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### 📍 TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør).  
Rørskapet er plassert på badet i sokkeletasjen.  
Kraner er funksjonstestet og har tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utettheter i rørskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Fordeleren skal være montert i et vanntett skap.



Hovedstoppekran.



## TE2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TE2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeåret plassert på kaldloftet.

Siste filterbytte ble utført sommeren 2024.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Den teoretiske levetiden på det balanserte ventilasjonsanlegget er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak, men feil kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Hovedboligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Flexit FX 200 plassert i bod i sokkeletasjen. Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring, men selger opplyser at den fungerer.



## TG 2 Varmesentral

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2013 montert i trappen.

### Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2004 plassert på badet i sokkeletasjen.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.



## TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap med automatsikringer og måler plassert i vindfanget.  
Siste kontroll fra DLE ble utført den 10.02.2022

Avvik:  
-VVB tilkoblet med stikkontakt.

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**



Kontroll av sikringskapet.

## TG 0 Branntekniske forhold

# Tilstandsrapport

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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.

### TG 1 Drenering

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

Drenering fra byggeåret.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Grunnmursplast med klemlist.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drensavvik kunne være forventbart.



# Tilstandsrapport

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og er utvendig malt.

Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringsvekkelser.

NB!

Merk at grunnmurer av eldre dato kan ha svært variabel kvalitet, dersom man begynner å foreta arbeider med/rundt grunnmuren kan man derfor oppleve at det må utføres reparasjoner på grunnmuren.

Yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger er ikke mulig å besikte.

Noe saltutslag på grunnmuren i boden bak garasjen.



## TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**130 m<sup>2</sup>/109 m<sup>2</sup>**

*1/2-part av tomannsbolig:* 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Bad, Vindfang, Gang, Bad/vaskerom, 2 Bod, Garasje

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 3 900 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

**Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi**

**Kr 4 550 000**

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

**Markedsverdi**

**3 900 000**

**Konklusjon markedsverdi**

**3 900 000**



## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde i Fageråsen, interessen for denne type objekter skal normalt sett bra i dagen boligmarked.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

### Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

### Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeplingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendomnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Fageråsen terrasse 30 ,8624 MO I RANA 119 m <sup>2</sup> 2015 3 sov	25-08-2022	3 200 000	<b>3 200 000</b>	2 100 000	5 300 000	<b>44 538</b>
2 Fageråsen terrasse 14 ,8624 MO I RANA 108 m <sup>2</sup> 2000 3 sov		3 850 000				<b>35 648</b>
3 Langneset 7A ,8624 MO I RANA 102 m <sup>2</sup> 1957 2 sov	19-05-2022	3 500 000	<b>3 600 000</b>		3 600 000	<b>35 294</b>
4 Fageråsen terrasse 48 ,8624 MO I RANA 100 m <sup>2</sup> 2003 3 sov	02-08-2021	3 300 000	<b>3 500 000</b>		3 500 000	<b>35 000</b>
5 Fageråsen terrasse 46 ,8624 MO I RANA 106 m <sup>2</sup> 2001 3 sov	25-04-2023	3 800 000	<b>3 700 000</b>		3 700 000	<b>34 906</b>
6 Langneset 7B ,8624 MO I RANA 129 m <sup>2</sup> 1957 2 sov	22-02-2023	3 450 000	<b>3 450 000</b>		3 450 000	<b>26 744</b>

### Om sammenlignbare salg

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



# Beregninger

## Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Kommunale avgifter:	Kr.	10 055
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	6 565
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>39 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### 1/2-part av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 850 000
<b>Sum teknisk verdi - 1/2-part av tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 850 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 850 000**

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	700 000
-------------------	-----	---------

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 700 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 550 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

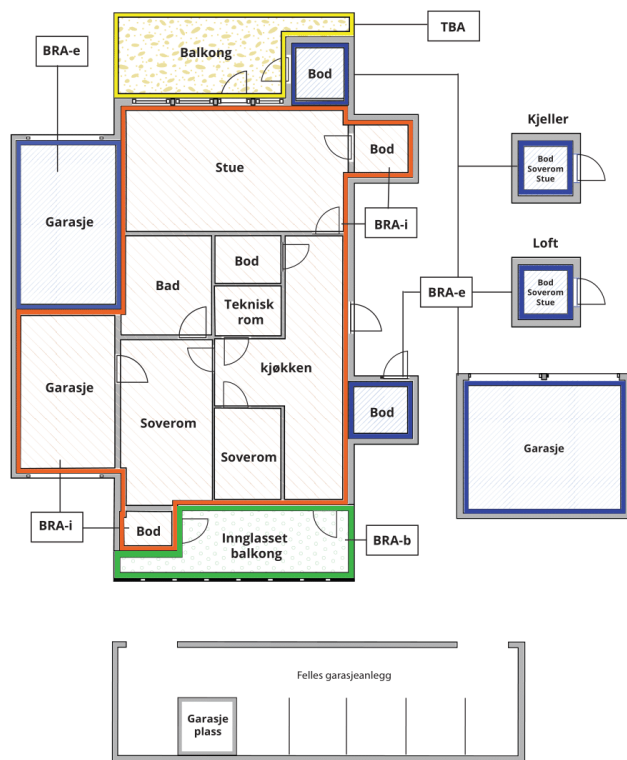
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## 1/2-part av tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	67			67	25
Sokkeleteasje	42			42	
Garasjeplan		21		21	
<b>SUM</b>	<b>109</b>	<b>21</b>			<b>25</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>130</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom , Stue , Kjøkken , Bad		
Sokkeleteasje	Vindfang , Gang , Bad/vaskerom , Soverom 1, Soverom 2, Bod		
Garasjeplan		Garasje , Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
1/2-part av tomannsbolig	106	24

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Sunniva Pedersen	Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	703		0	174.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Fageråsen terrasse 46

#### Hjemmelshaver

Askew David Busk, Pedersen Sunniva

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, om lag 1,9 km fra sentrum av Mo i Rana. Nærmere bestemt i Fageråsen terrasse. Boligen ligger med kort avstand til butikk (ca.400 meter), kjøpesentere, parker, restauranter, helårs hoppbakker i Fageråsen og andre kultur/fritidstilbud i Mo i Rana sentrum. Fra leiligheten er det umiddelbar nærhet til turmuligheter på Mofjellet.

### 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 Konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Fageråsen, østre del", plan-ID 2084. Ikrafttredelse 15.06.1999.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med noe plen. På oversiden av bygget er det en terrasse/markplatt. Asfaltert innkjørsel og hekk mot nabo. Eiet tomt som har ett areal på ca. 174 m<sup>2</sup>.

### Kommuneplan

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

Takstingeniøren 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.

### Servitutter

Takstingeniøren 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

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 1/2-part av en vertikaldelt tomannsbolig fra 2004.

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

### Oppvarming

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

### Parkering

Parkering i garasjen og i innkjørselen.

### Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Etasjeskillet er av trebjelkelag,

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Vinduer og dører av tre med 2-lags isolerglass.

Saltak takkonstruksjon (W-sperrer), taket utvendig tekket med profilerte sandstrødde stålplater.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2023

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.10.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	08.10.2024	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	08.10.2024	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	08.10.2024	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	15.10.2024	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Det Lokale Eltilsynet (DLE)	10.02.2022	Tilsynsrapport fra DLE vedrørende boligens el-anlegg. Iflg. tidligere salgsoppgave.	Ikke gjennomgått		Nei
Ambita AS	10.10.2024	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Godkjente bygningstegninger	26.03.1999	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	18.04.2023	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI6954>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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