



# Tilstandsrapport



 Enebolig

 Litlåsen 16, 8610 MO I RANA

 RANA kommune

# gnr. 22, bnr. 4, fnr. 122

## Markedsverdi

**4 600 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 190 m<sup>2</sup> BRA-i: 190 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.03.2026

Rapportdato: 18.05.2026

Oppdragsnr.: 21938-1007

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PW1957

Foretak: Motakst AS

Takstingeniør: Lars Emil Brattland

Vår ref: Lars Emil  
Brattland



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

# Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagelser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

## 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	190 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	190 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 750 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 20.04.1967, og 09.05.2007 mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:  
1.etasje:

-Tegningene fra 09.05.2007 stemmer med dagens bruk, men døren til kjøkkenet er fjernet og kjøkkenet har adkomst fra spisestuen.

Sokkeletasje:

-Sokkeletasjen har i dag en helt annen opprommindeling enn hva tegningene fra 20.04.1967 viser. Tegningen fra 09.05.2007 viser ikke rominndelingen i sokkeletasjen.

-Selger opplyser at det er ett kryprom under gulvet i kjelleretasjen. Dette fremkommer ikke på tegninger og har ikke adkomst eller ventilering.

Fasade:

-Terrassen mot sør fremkommer ikke på tegningene.  
-Sokkeletasje med tilbygg fremkommer ikke på tegningene.

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

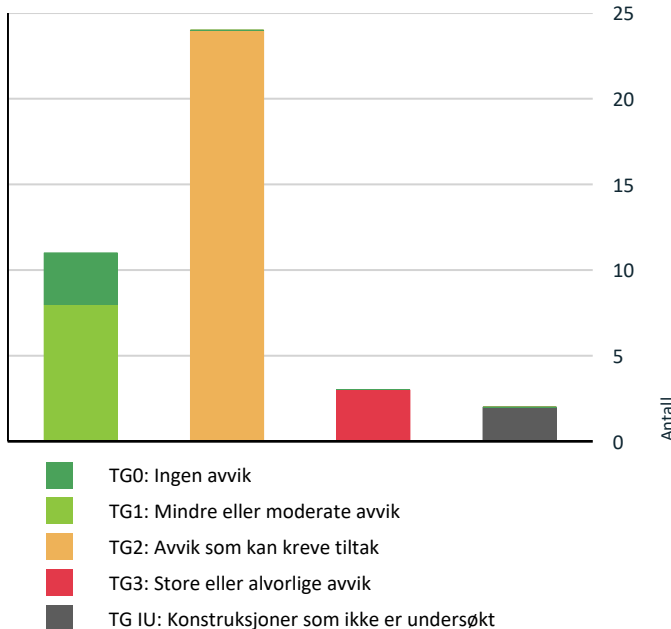
Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

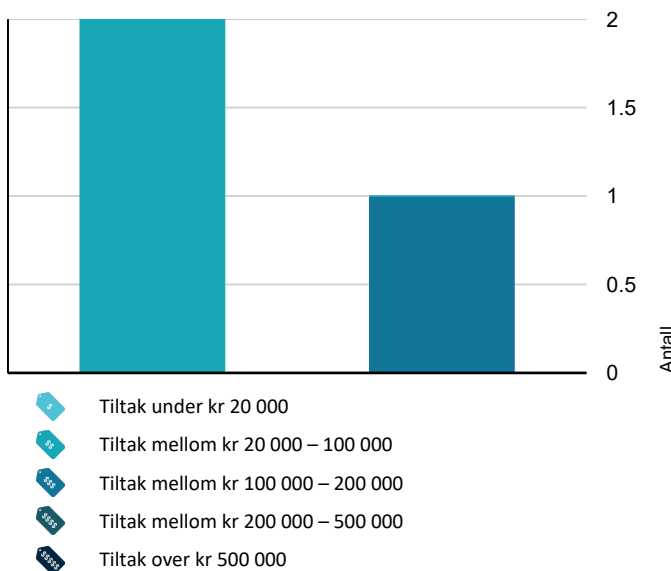
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

Pipevanger er ikke synlige.

Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er ikke pusset på kaldloftet.

Sotluken er full av aske.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak panelplatene. Måleresultat 20 vekt%.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**

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

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Muren har rast sammen.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

##### ! Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplatene har rustdannelser i nedre del og i skjøter.  
Bungel i enkelte takplater.

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rustdannelser på takrenner og nedløp.  
Bungel på takrenne ved inngangspartiet.

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

Det er avvik:

Deler av kassebordet på hjørnet mot sør-øst mangler.  
Avflasket maling ved inngangsdøren.  
Det mangler musetting i hjørnekasser.  
Avflasket maling på vindskibord.

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

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Utettheter rundt loftsluken.

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

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

Beslag over spalteventiler mangler utvendig på flere vinduer.

Sår i karmen på vinduet i grunnmuren på soverommet mot vest.

Flere av vinduene er værslitt med avflasket maling.  
Det mangler haspelås i øvre kant av vinduene på soverommet mot sør i 1.etasje.

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

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.  
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Terrassedøren er værslitt.

Dørene i sokkeletasjen er værslitt og håndtaket på døren lengst sør er løst/har slakke.

Det mangler omramming/avslutning rundt døren inn til boden.

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

Det er avvik:

Rekkverket er provisorisk innfestet i terrassedekket med ett skråstag.

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

Det er påvist andre avvik:

Knrik i gulvet i gangen sokkeletasjen.

Fuktsvell og enkelte glipper i laminatskjøtene i 1.etasje.

Det mangler lister enkelte steder samt at det er stedvis hakk/sår i himling.

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

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

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 23 mm.

Målt avvik i Sokkeletasjen (gang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm. Lokal kul ca. midt i rommet.

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

Det er avvik:

Folien på inntrinnene er falmet og har en del slitasje.  
Rekkverket har stedvis manglende maling og er løst.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

# Sammendrag av boligens tilstand

Håndtak på det ene soverommet og boden i 1.etasje er knekt og mangler.  
Katteluke i døren til soverommet i 1.etasje.

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

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning.

Det er avvik:

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

Fordelerne er montert i på veggen i kottt, uten vanntett membran/tettesjikt på verken vegger eller gulv.

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

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

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Avviket av angående alder gjelder kun mindre deler av rør som går fra servantene på badene i begge etasje.

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

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

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.

## ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler klemlist og grunnmursplasten er løs i øvre kant på deler av boligen.

Deler av grunnmursplasten er avsluttet under terreng.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hakk i benkeplaten.

Stekeovnen er løs.

Det er sår i skrog ved skruerhull.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Vindu i våtsonen ved dusjkabinettet.

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

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

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

Mindre sprekker og lokale ujevnheter i gulvet.

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

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

## ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er borret hull i platene flere steder.

## ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

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

Ved dusjing samles vannet ved listen som avgrenser dusjsonen fra resten av rommet.

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

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

Det er borret flere hull i våtromsplatene.

Det er ikke fuget mellom veggboxene og våtromsplatene.

Det er ikke fuget rundt gjennomføringen av avløpet.

## ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)







# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Servanten er løs og det mangler mykfuge mot veggen.  
Avflasset lakk på blandebatteriet.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
-  Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
-  Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
-  Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
-  Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1968

**Kommentar**  
Boligen fikk utstedt ferdigattest den 23.04.1968.

**Anvendelse**  
Boligen er p.t. ubebodd.

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

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

### Tilbygg / modernisering

2015	Modernisering	Ny drenering langs fasade mot øst.
2021	Modernisering	Nye utvendige vann og avløpsrør. Arbeid utført av firma.
2023	Modernisering	Det er etablert sluk/drenering i innkjørsel med varmekabel.
2022	Modernisering	Opparbeiding av uteområde samt satt opp gjerde rundt tomten.
2024	Modernisering	-Ny trapp ved inngangspartiet og satt opp spilevegg. -Nytt terrassedekke og pergola på fasade mot øst. Nytt rekkverk på terrassen.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**  
Type takteking: Stålplater  
Årstall: Ukjent.

Type undertak: eldre eternittplater.  
Årstall: Byggeår.

Taktekket er kun besiktet i fra bakkenivå, grunnet manglende forsvarlig adkomst.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Takplatene har rustdannelse i nedre del og i skjøter.  
Bungel i enkelte takplater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

# Tilstandsrapport

Takplatene bør kontrolleres nærmere og eventuelt utbedres eller skiftes ut for å hindre videre rustdannelse og potensiell lekkasje. Bungel i takplatene kan føre til redusert tetthet og økt risiko for vanninntrenging, og bør utbedres for å unngå skader på underliggende konstruksjoner.



## 📍 TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Renner og nedløp av metall.  
En luftehatt på taket.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag med avtrekksvifte.  
Avtrekksviften er ikke kontrollert eller funksjonstestet.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Rustdannelser på takrenner og nedløp.  
Bungel på takrenne ved inngangspartiet.

### Konsekvens/tiltak

- 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.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres snøfangere for å hindre fare for snø- og isras, spesielt over inngangspartier og områder med ferdsel.

Rustdannelser og bungel på takrenner og nedløp bør utbedres for å sikre god vannavledning og forhindre lekkasjer eller følgeskader på bygningen.

Manglende tiltak kan medføre økt risiko for personskader, samt fuktskader og forringelse av bygningsdeler.

Selger opplyser at takstige blir montert før slag/eierskifte.



## 📍 TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kassebordet på hjørnet mot sør-øst mangler.  
Avflasket maling ved inngangsdøren.  
Det mangler musetetting i hjørnekasser.  
Avflasket maling på vindskibord.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av kledning med avflasket maling bør utføres for å hindre videre forringelse av treverket og redusere risikoen for råte.

Musetetting bør etableres i hjørnekasser for å redusere risikoen for inntrenging av mus og andre skadedyr, noe som kan føre til skader på konstruksjonen.

Manglende kassebord på hjørnet mot sør-øst bør utbedres.



## TG.2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Saltak takkonstruksjon av tre.  
Undertak av eldre eternittplater.  
Adkomst til kaldloftet via luke i himling på soverommet i 1. Etasje.  
Det ble fuktmålt i takkonstruksjonen ved befarings, og det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen.

Utettheter rundt loftsluken.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Det anbefales å utbedre utettheter rundt loftsluken for å sikre dampsperrrens funksjon og redusere varmetap.

Manglende utbedring kan føre til kondens, fuktskader og redusert energieffektivitet i takkonstruksjonen.  
Selger opplyser at luftehatten, lufting av avløpet og avtrekkskanalen vil bli utbedret før salg/ eierskifte.

# Tilstandsrapport



## ! TG 1U Takkonstruksjon/Loft - (gjenbygget)

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen over utbygget mot nord er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon. Det er derfor begrenset mulighet for å kontrollere takkonstruksjonen foruten om besiktelse fra underliggende rom/etasje.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår tegn til skade eller fukt.

Konsekvensen av at takkonstruksjonen er gjenbygget uten inspeksjonsmulighet, er at eventuelle feil eller mangler ikke kan avdekkes før de gir synlige skader, noe som kan medføre økt risiko for skjulte konstruksjonsskader over tid.

## ! TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler klemlister på vinduet på kjøkkenet.

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

Beslag over spalteventiler mangler utvendig på flere vinduer.

Sår i karmen på vinduet i grunnmuren på soverommet mot vest.

Flere av vinduene er værslitt med avflasket maling.

Det mangler haspelås i øvre kant av vinduene på soverommet mot sør i 1.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Fukt kan trenge inn i treverket og føre til råteskader over tid, særlig ved hyppig nedbør.

Vedvarende fuktbelastning kan svekke karmen og føre til deformasjon eller luftlekkasjer.

Svekket beskyttelse gir redusert levetid på vinduet og kan føre til behov for tidlig utskifting.

Etablere beslag for spalteventil.

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

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.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt og smart/elektrisk kodelås.  
Terrassedør: To-fløyet terrassedør av tre med 2-lags isolerglassfelt.  
Dør til bod: Malt dør av tre.  
Inngangsdør sokkel: Isolert tredør med glassfelt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedøren er værslitt.

Dørene i sokkeletasjen er værslitt og håndtaket på døren lengst sør er løst/har slakke.  
Det mangler omramming/avslutning rundt døren inn til boden.

### Konsekvens/tiltak

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

Fukt kan trenge inn i treverket og føre til råteskader over tid, særlig ved hyppig nedbør.  
Vedvarende fuktbelastning kan svekke karmen og føre til deformasjon eller luftlekkasjer.  
Svekket beskyttelse gir redusert levetid på døren og kan føre til behov for tidlig utskifting.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Terrasse på ca. 39 m<sup>2</sup>. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst via dør fra stuen.

Terrasse ved inngangsdøren på ca. 8m<sup>2</sup>. Rekkverket har en høyde på ca. 93cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er provisorisk innfestet i terrassedekket med ett skråstag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innfestningen av rekkverket bør utbedres til en varig og sikker løsning for å redusere risikoen for at rekkverket løsner eller gir etter ved belastning, noe som kan medføre fare for fall og personskade.

# Tilstandsrapport



## TG.1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Trapp av tre til terrassen ved inngangsdøren.



## INNVENDIG

## TG.2 Overflater

### Beskrivelse

Gulvene har laminat, fliser og teppebelegg.  
Veggene har malte plater og tapet.  
Himlingene har himlingsplater.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Knrik i gulvet i gangen sokkeletasjen.

Fuktsvell og enkelte glipper i laminatskjøtene i 1.etasje.

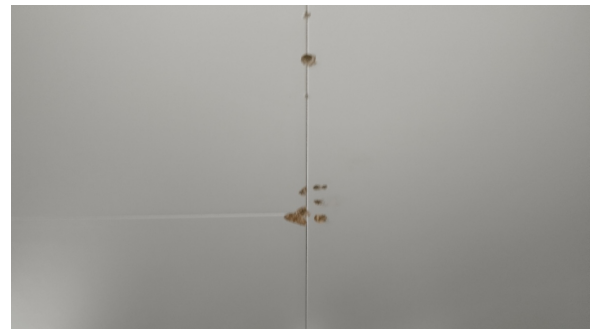
Det mangler lister enkelte steder samt at det er stedvise hakk/sår i himling.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer med avvikene, men enkelte oppgraderinger og utbedringer bør vurderes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.  
Sokkeletasjen har trebjelkelag med stubbloftskonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Målt avvik i 1.etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 23 mm.

Målt avvik i Sokkeletasjen (gang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 18mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm. Lokal kul ca. midt i rommet.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

## TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har ett innvendig pipeløp.

Type: Mursteinspipe.

Alder: Byggeår.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder.

Type: Lukket vedovn i begge etasjer.

Alder: Ukjent.

Sotluke montert på soverommet i sokkeletasjen.

Ildstedene var ikke i bruk ved befaring.

Siste tilsyn skal være utført den 2023. Neste tilsyn vil bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

# Tilstandsrapport

Skorsteinen ble sist feiet 2019. Sist forsøkt feiet i 2026.

Selger opplyser at takstige vil bli monter før salg/eierskifte slik at feing av pipeløpet fra taket vil være mulig.

## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipen er ikke pusset på kaldloftet.

Sotluken er full av aske.

## Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Sotluken må tømmes for aske for å sikre trygg bruk og redusere risiko for brann.

Det bør utføres rehabilitering av pipeløpet, inkludert pussing av pipe på kaldloftet og montering av ildfast plate under sotluke/feieluke, for å oppheve fyringsforbudet og redusere risiko for brann og skader på bygningen.

Kostnadsestimat for rehabilitering er satt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Innredede rom har panelplater på vegger og laminat på gulv.

Boden mot nordøst i sokkeletasjen har betonggulv og osb-plater på vegger og ca. 5cm isolasjon.

Veggoppbygging mot terreng (kjellerstue):

Veggen er foret ut med ca. 8 cm, 5cm isolasjon og malte panelplater.

Gulvoppbygging i kjelleretasje er delvis av støpt plate og deler har trebjelkelag med stubblofts-konstruksjon.

Hulltaking i gulvet er unlatt da selger opplyser om en krypkjeller.

# Tilstandsrapport

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

Merk at hulltakingen er en stikkprøve og det kan ikke utelukkes feil/mangler andre steder.

## Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak panelplatene. Måleresultat 20 vekt%.

## Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Forhøyede fuktverdier kan føre til råte og muggdannelse i svillen, noe som kan svekke veggens struktur og isolasjonsegenskaper. Det anbefales at området inspiseres videre for å vurdere om fuktinntrengningen er begrenset eller om det er behov for utbedring. Eventuell skadet svill bør byttes ut, og det bør vurderes å forbedre fuktsperrer eller drenering rundt bygningen for å hindre ytterligere fuktinntrengning.

Kostnadsestimatet vil variere med tanke på hvilke løsninger som benyttes.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



## TG 1U Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Selger opplyser at det er krypkjeller under boligen. Krypkjeller fremkommer ikke på tegningene. Krypkjelleren har ingen tilgjengelig adkomst, noe som hindrer inspeksjon og vedlikehold. Dette kan medføre risiko for uoppdaget fukt, råte, mugg eller skadedyr. Det er ikke mulig å vurdere tilstanden til bjelkelag, grunnmur eller eventuelle installasjoner i krypkjelleren uten å etablere tilgang.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom på risikoen for skjulte fukt- og råteskader, samt mulig forekomst av mugg eller skadedyr, som følge av manglende adkomst og inspeksjonsmulighet til krypkjelleren.

Det anbefales å etablere inspeksjonsluke og ventilering for å muliggjøre regelmessig kontroll og vedlikehold, slik at eventuelle skader kan oppdages og utbedres i tide. Manglende tiltak kan medføre økte utbedringskostnader og redusert levetid på konstruksjonen.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Malt tretrapp som strekker seg mellom etasjene.  
Folierte inntrinn med trinntepper.  
Høyde på rekkverk: Ca. 94 cm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Folien på inntrinnene er falmet og har en del slitasje.  
Rekkverket har stedvis manglende maling og er løst.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:  
Rekkverket må festes og utbedres for å sikre tilstrekkelig stabilitet og sikkerhet, slik at risiko for personskade ved fall reduseres.  
Folien på inntrinnene bør skiftes ut eller utbedres for å forhindre videre slitasje og for å opprettholde et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.



## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte finèrdører.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.  
Håndtak på det ene soverommet og boden i 1.etasje er knekt og mangler.  
Katteluke i døren til soverommet i 1.etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.  
Utskiftning eller reparasjon av dører og håndtak bør vurderes for å sikre funksjonalitet og estetikk.  
Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det medføre redusert brukervennlighet og estetisk forringelse av boligen.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Ukjent alder på våtrommet. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet ble i 2025 overflateoppusset.

### 1. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## TG2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har microsement.  
Himlingen er sparklet og malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Vindu i våtsonen ved dusjkabinettet.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Badet fungerer med dette avviket, men er ikke godkjent iht. dagens krav. TG2 settes ut fra standardens krav til vurdering av våtrom.

## 1. ETASJE > BAD

## TG2 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Støpt betonggulv som er malt over tidligere fliser.. 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 påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Mindre sprekker og lokale ujevnheter i gulvet.

### Konsekvens/tiltak

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



## 1. ETASJE > BAD

## TG2 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- 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 slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Membran- og slukløsningen bør vurderes nærmere og eventuelt skiftes ut, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av mangelfull utførelse og aldrende løsninger er økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Mindre avvik:

-Det er ikke fuget mellom servant/benkeplate og veggen.



Kontroll av avløpet.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse på overflater.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende bod.

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%.



## SOKKELETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet ble pusset opp i 2024.

Bilder fra oppbyggingen av badet er fremvist.

## SOKKELETASJE > BAD

### ! TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har våtromsplater.

Himlingen har himlingsplater.

#### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er borret hull i platene flere steder.

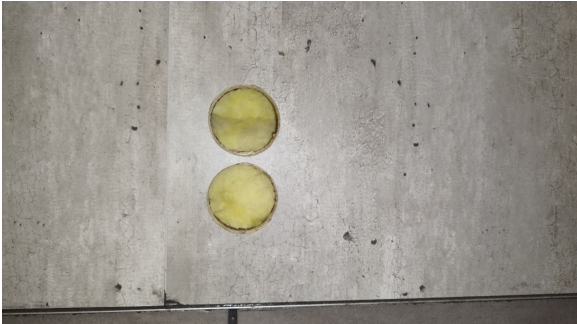
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Platene bør byttes ut for å oppnå tilfredsstillende tilstand, da hull i våtromsplater kan føre til fuktinntrengning og risiko for skjulte skader i konstruksjonen.

Ved fremtidig renovering av badet må nye våtromsplater monteres i henhold til leverandørens leggeanvisning for å sikre god fuktsikring og unngå fremtidige fuktskader.

# Tilstandsrapport



## SOKKELETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

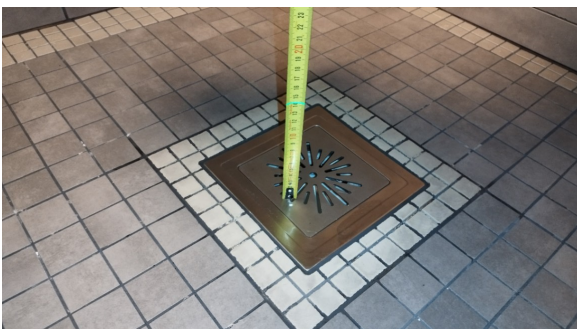
Det er fall mot sluk, men ikke iht. forskriftskrav.

Ved dusjing samles vannet ved listen som avgrenser dusjsonen fra resten av rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

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.



## SOKKELETASJE > BAD

### 📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Det er borret flere hull i våtromsplatene.

Det er ikke fuget mellom veggboksene og våtromsplatene.

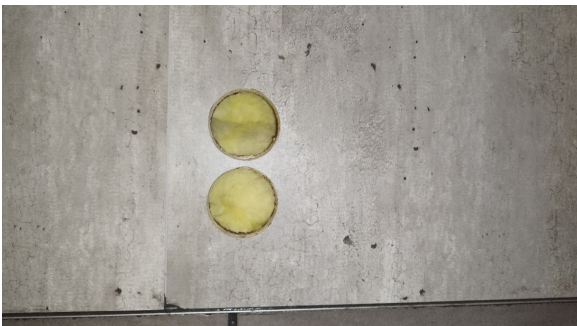
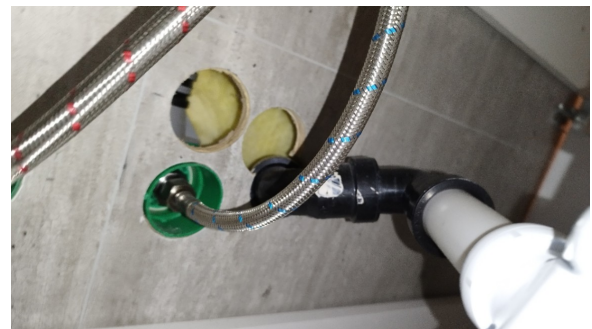
Det er ikke fuget rundt gjennomføringen av avløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre tettheter på våtrommet.

Det bør utbedres rundt rørgjennomføringer og hull i våtromsplatene for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Konsekvensen av mangelfull tetting og hull i våtromsplater er økt risiko for fuktskader, råte og muggutvikling i underliggende konstruksjoner.



## SOKKELETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Våtrommet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, speil med lys, dusjhjørne med dusjgarnityr og rainshower, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servanten er løs og det mangler mykfuge mot veggen.

Avflasset lakk på blandebatteriet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servanten må festes og fuge må etableres mot veggen for å hindre fuktsvelling på innredningen.

# Tilstandsrapport



## SOKKELETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

## SOKKELETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Fuktmåling ble utført mot våtrommet fra luke i veggen i gangen.

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%.

#### Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i våtrommet, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med profilerte trefronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Fliser på veggen over benk.

Integrert stekeovn, kjøl/kjøleskap, koketopp og oppvaskmaskin.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask, og det ble ikke registrert markante avvik i ledningsevnen til overflatematerialet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hakk i benkeplaten.

Stekeovnen er løs.

Det er sår i skrog ved skruehull.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med avvikene, men stekeovnen bør festes og tiltak for å hindre fuktsvell i benkeplate og skrog bør utføres.



## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Test av avtrekket.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### ! TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.  
Stengekran på hver rørkurs.  
Utvendig stoppekran i innkjørsel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber. Fordelerne er montert i på veggen i kott, uten vanntett membran/tettesjikt på verken vegger eller gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fordeleren må monteres i et vanntett skap med dreneringsmulighet til sluk, hvis det ikke er dreneringsmulighet til sluk, skal fordelerskapet utstyres med lekkasjestopper. En lekkasjestopper stenger automatisk vannet ved lekkasje.

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



## TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Avløpsrør av plast.

Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert bak luke i veggen i sokkeletasjen.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Avviket av angående alder gjelder kun mindre deler av rør som går fra servantene på badene i begge etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

## TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

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

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic i 1.etasje.

#### Vurdering av avvik:

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

Normal levetid for varmepumper er 12-15 år.

#### Konsekvens/tiltak

For å sikre varmepumpens levetid og optimal funksjon anbefales det å utføre service hvert 2. til 3. år. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte energikostnader og forkortet levetid på anlegget. Utskiftning av varmepumpen bør påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

# Tilstandsrapport



## TE1 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Oso fra 2015 plassert i kottet i sokkeletasjen. Den elektriske tilkoblingen er koblet i henhold til dagens forskrifter.

Varmtvannstanken står plassert i en kasse hvor det er smurt membran.



## 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.*

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

### Beskrivelse

El-skap med automatsikringer og måler plassert i 1. etasje.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**El-installasjonen er i fra forskjellige tidsperioder.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Nei Det er gjort arbeid på det elektriskanlegget av faglært elektriker med egeninnsats.**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

**Samsvarserklæringer er ikke fremvist.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei Takstingeniøren har ikke mottatt kontrollrapport fra siste tilsyn av anlegget utført av DLE.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Det er ikke gitt indikasjoner på at sikringer løses ut.**

7. Har det vært brann, brantilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

**Ja**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

**Ja**

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

**Ja Det bør utføres en utvidet el-kontroll.**

**Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år, utskiftninger av deler av el-anlegget kan være nødvendig.**

**Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.**

## Generell kommentar

NB:

Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 El kontroll i bolig).



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

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.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Drenering fra byggeår. Dreneringen langs fasade mot øst ble skiftet i 2015.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Synlig grunnmursplast rundt deler av boligen.

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

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det mangler klemlist og grunnmursplasten er løs i øvre kant på deler av boligen.

Deler av grunnmursplasten er avsluttet under terreng.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør påregnes utbedring/utskifting av grunnmursplasten.

Tiltak som redrenering, spyling og inspeksjon av drenerør kan ikke utelukkes. Forventet levetid på drenering er fra 20 - 60 år.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

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

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.

## TG 3 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmur mot veien.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Muren har rast sammen.

### Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Ny mur må bygges for å sikre stabilitet og hindre ytterligere ras eller skade på omkringliggende områder.

Konsekvensen av ikke å utbedre er økt risiko for personskade, skade på eiendom og redusert trafiksikkerhet.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## TG 0 Terrenghforhold

### Beskrivelse

Eiendommen ligger i ett skrående terrenng.

#### Generell info:

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

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Vannrør av plast via kommunalt nett.

Avløpsrør av plast via kommunalt nett.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2021.

## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## ! Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

190 m<sup>2</sup>/190 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, 3 Gang, Stue, Kjøkken, 5 Soverom, 2 Bod, 2 Bad, Kott

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

Kr 4 600 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

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

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>4 750 000</b>
Fradrag for festet tomt	-	160 000

**Konklusjon markedsverdi** 4 600 000

## Frادrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 6 426	19.04.2023	Kr. 6 426	Kr. 160 000

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. 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.eiendommnorge.no/>  
Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDAT O	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vasaveien 9 ,8610 MO I RANA 136 m <sup>2</sup> 1983 5 sov	19-02-2026	5 700 000	5 450 000		5 450 000	31 686
2 Falkfloget 24 ,8610 MO I RANA 169 m <sup>2</sup> 1974 4 sov	07-09-2022	4 800 000	4 900 000		4 900 000	28 994
3 Falkfloget 10 ,8610 MO I RANA 194 m <sup>2</sup> 1970 4 sov	25-02-2025	5 300 000	5 300 000		5 300 000	26 500
4 Litlåsen 13 ,8610 MO I RANA 150 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	02-11-2025	3 900 000	3 800 000		3 800 000	23 899
5 Vasaveien 5 ,8610 MO I RANA 164 m <sup>2</sup> 1980 3 sov	19-02-2026	4 600 000	4 800 000		4 800 000	23 188

Kilde :  
Eiendomsverdi

## Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Festeavgift:	Kr.	6 426
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon); Estimert av takstingeniøren:	Kr.	6 565
Kommunale avgifter:	Kr.	14 543
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	17 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>44 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 030 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 500 000</b>

## Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 400 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 400 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 900 000</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

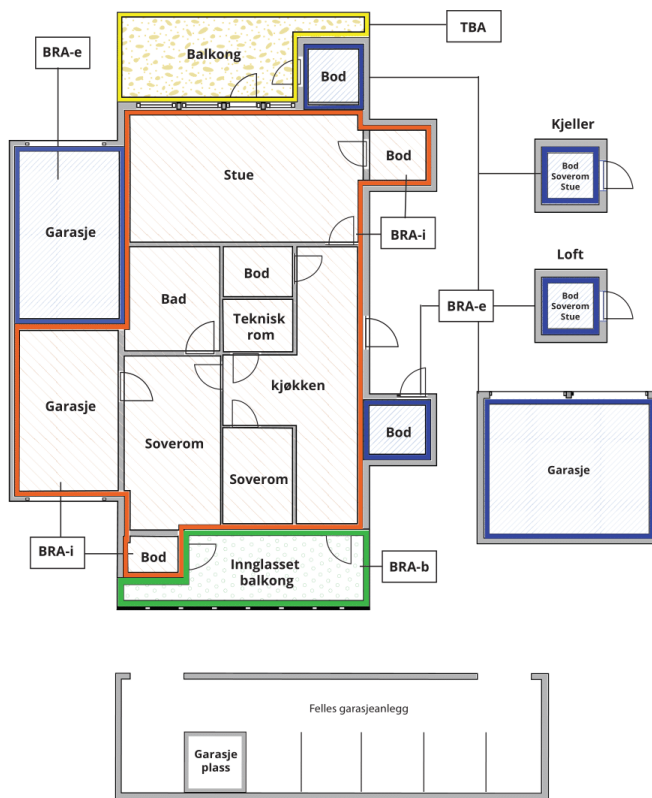
## Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

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	98			98	47
Sokkeletasje	92			92	
<b>SUM</b>	<b>190</b>				<b>47</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>190</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, stue, kjøkken, soverom 1, soverom 2, bod, bad		
Sokkeletasje	Gang, gang 2, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod, kott, bad		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 20.04.1967, og 09.05.2007 mottatt fra kommunen.

Ved befaring ble det observert avvik mellom dagens situasjon og de godkjente tegningene. Følgende endringer er registrert:  
1.etasje:

-Tegningene fra 09.05.2007 stemmer med dagens bruk, men døren til kjøkkenet er fjernet og kjøkkenet har adkomst fra spisestuen.

Sokkeletasje:

-Sokkeletasjen har i dag en helt annen opprommindeling enn hva tegningene fra 20.04.1967 viser. Tegningen fra 09.05.2007 viser ikke rominndelingen i sokkeletasjen.

-Selger opplyser at det er ett kryprom under gulvet i kjelleretasjen. Dette fremkommer ikke på tegninger og har ikke adkomst eller ventilering.

Fasade:

-Terrassen mot sør fremkommer ikke på tegningene.

-Sokkeletasje med tilbygg fremkommer ikke på tegningene.

Anbefaling:

Motakst AS anbefaler at det søkes kommunen om godkjenning av de registrerte avvikene, i tråd med plan- og bygningslovens bestemmelser.

Saksgebyrer til kommunen vil påløpe, og det må påregnes at enkelte bygningsmessige tiltak kan være nødvendige for å få deler av bygget godkjent i samsvar med regelverket.

Begrensning:

Takstingeniøren har ikke hatt innsyn i komplett byggesaksmappe eller dokumentasjon for alle eventuelle godkjenninger, men har basert sin vurdering på de tegninger og dokumenter som forelå på befaringstidspunktet. Det er ikke foretatt kontroll opp mot ferdigattest, midlertidig brukstillatelse eller eventuelle dispensasjoner.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja

Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2026	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Ronnie Svingen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	22	4	122	0	918 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		
Litlåsen 16	19.04.1968			19.04.2033	19.04.2067		

### Hjemmelshaver

Johansen Lena Mari, Svingen Ronnie

### Kommentar

Engangsløftet ble utført ved regulering av feseavgiften i 2023.  
Festekontrakten er på 99 år og utløper 19.04.2067.  
Bortfester opplyser at festetomten kan innløses. Kontakt bortfester.

For ytterligere informasjon, se meglers salgsoppgave eller kontakt bortfester.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Gruben, om lag 6 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkerhagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

### Regulering

Området er regulert til Frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Kariåsen, Øvre Gruben", plan-ID 3007. Ikrafttredelse 02.06.1964.

Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 30% BYA.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Tomten ligger i ett skrående terreng men er planert og opparbeidet med romslig plen og grøntareal. Gruslagt innkjørsel og gårdsplass. Normalt gode parkeringsmuligheter i innkjørsel med oppstillingsplass for flere biler. Tomten har gode sol- og lysforhold med utsikt mot sør, ellers nærliggende bebyggelse.

Tomten er festet og har ett areal på ca. 917m<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 i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

### Oppvarming

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

### Parkering

Parkering i innkjørsel.

### Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig kledd med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålblater.

## Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 073 435	2024	Beløpet gjelder som primærbolig, som sekundærbolig er formuessverdien kr. 4 293 738,-

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.02.2026	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Grunnkart	26.03.2026	Kart over eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Rekvirent/eier	26.03.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	26.03.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	13.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Ambita AS	26.03.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2026	
2	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler  
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

### PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

# Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerелеktrode og pigger.
- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)