

# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Vatnaveien 71, 8618 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 19, bnr. 39

## Markedsverdi

900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 23.05.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 12315-1984

Referansenummer: UH1065

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Verdi  
Eiendomstakst

VERDI.NO



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



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

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

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

## Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



### Rapportansvarlig

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

### Medansvarlig

Jørgen Kulstad  
Uavhengig Takstingeniør  
jorgen@vet.no  
483 05 020



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Hytta fremstår som normalt godt vedlikeholdt med generelt liten bruksslitasje alder tatt i betraktning.

## Fritidsbolig - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater fra 2022.

Halvparten av taktekke er lagt i 2024.

Renner og nedløp av metall.

Stige av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag fra 2022.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med villmarkspanel.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Malte vinduer av tre med 2-lags glass fra ca. 2000.

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra ca. 2000.

Terrasse på ca. 14,5 m<sup>2</sup> med rekkverk av tre.

Rekkverket har en høyde på ca. 67 cm.

5-trinns tretrapp i tilknytning til terrassen ved inngangspartiet.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat og heltre furugulv.

Vegger er tekket med villmarkspanel.

Himlinger er tekket med panel.

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag med stubbloftskonstruksjon fra tilbyggår og byggeår.

Konstruksjon fra tilbyggår er isolert med ca. 15 cm glava isolasjon.

Konstruksjon fra byggeår er isolert med ca. 10 cm glassvatt.

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

Hytta har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra bakken og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, lukket vedkomfyr og åpen peis i stuen/spisestuen.

Pipen ble sist feiet i 2002 av eier.

Kommentar fra feietjenesten(Rana kommune):

Bygningen er kartlagt for feiing og tilsyn med fyringsanlegg. Bygningen vil trolig bli oppsøkt for feiing og tilsyn i løpet av 2025. Det vil være mulig å be om at tidspunkt for feiing og tilsyn fremskyndes.

Malte speildører.

To dører er original fra byggeår.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminerte skrog med profilerte fronter.  
Benkeplater av tre.  
Fliser på vegger over komfyr og vask.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål (ikke tilkoblet).  
Det er ingen forsert mekanisk avtrekk fra kokesone

[Gå til side](#)

### SPESIALROM

Vegger er tekket med villmarkspanel.

Gulv er tekket med heltre furugulv.

Himling er tekket med trepanel.

Cinderella Comfort forbrenningstolett fra 2021.

Naturlig avtrekk via ventil i taket.

[Gå til side](#)

### TEKNISKE INSTALLASJONER

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

El-skap plassert i toalettrom.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 40 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- Jordfeilbryter.

Skjult og åpen el-installasjon fra ca. 2000.

Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

### TOMTEFORHOLD

Byggegrunn av fjell og løsmasser.

Drenering av naturlig avrenning/drenerende masser. Hytta har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning/drenerende masser ansees som tilstrekkelig.

Hytta er fundamentert på grunnmurer av lettklinkerblokker, natursteinsmur og søyler av betong.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	51 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	47 m <sup>2</sup>
Totalpris	900 000

### Arealer

[Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 650 000

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte fasadetegninger som stemmer med dagens bruk.

Det foreligger ikke plantegning av hytta og lovligheten av rommene er derfor ikke vurdert.

### Vedbod

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

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

### Gapahuk

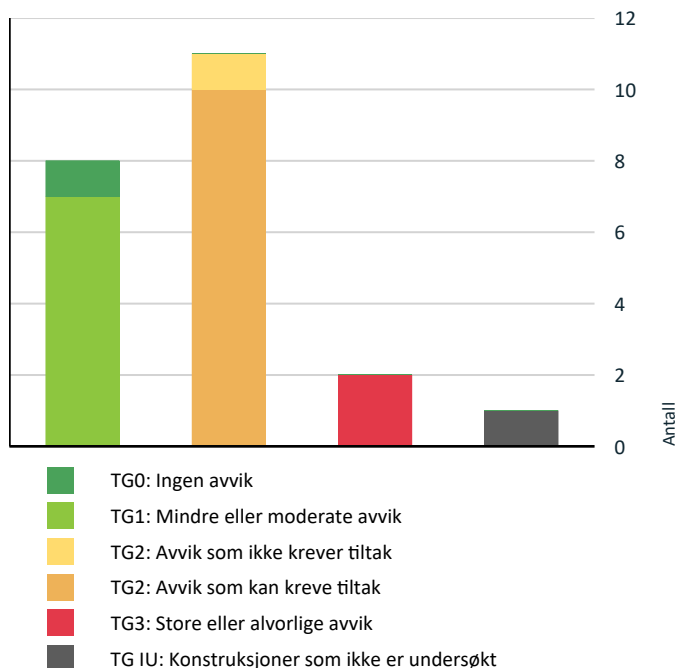
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.



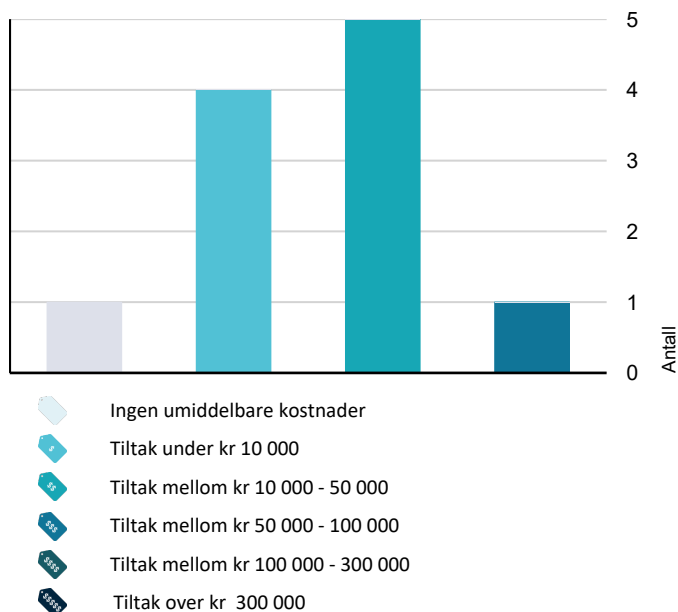
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

**Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)  
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i toalettrom.  
Automatsikringer og måler.  
Overbelastningsvern 40 amp.  
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- Jordfeilbryter.

Skjult og åpen el-installasjon fra ca. 2000.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

**Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)  
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.  
Manglende klemlist i nedkant av vindspærre.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

**Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Det er avvik:

Vinduer er noe utvendig værslitt, samt noe malingsavflassing på beslag.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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


Det er registrert noe manglende innfesting av terrassedekke.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


# Sammendrag av boligens tilstand




Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**


 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Enkelte overflater har noe slitasje.  
Fuktmerker på vegg i soverom etter tidligere lekkasje på tak. Lekkasjen er utbedret.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Konstruksjon fra byggeår har noe begrenset isolasjonsevne.  
Det er noe begrenset inspeksjonsmuligheter under hytta.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**


 **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)  
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

 **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)  
Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.  
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Pipen ble sist feiet i 2002.  
Det bemerkes at ingen av ildstedene er rentbrennende.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)  
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

## AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

 **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)  
Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.  
Hytta ligger innenfor NVE Aktsomhetskart for Jord- og Flomskred



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1957

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Anvendelse

Hytta var ved befaring benyttet som fritidsbolig av eier.

### Standard

Hytta holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

### Vedlikehold

Hytta fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

### Tilbygg / modernisering

2000	Tilbygg	Hytta er ombygget mot nord, samt tilbygg mot vest er bygget i ca. 2000
------	---------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med A-profilerte takplater fra 2022.  
Halvparten av taktekke er lagt i 2024.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.  
Stige av metall.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag fra 2022.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



Det er ikke montert snøfangere. Stigetrinn til pipe er montert etter befaring.

## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med villmarkspanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Manglende klemlist i nedkant av vindsperre.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Klemlist bør monteres.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledningen.

## TG IU Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags glass fra ca. 2000.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

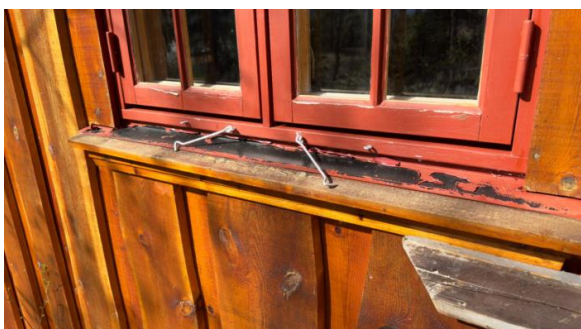
Vinduer er noe utvendig værslitt, samt noe malingsavflassing på beslag.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Vinduer er noe utvendig værslitt.

## TG 1 Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra ca. 2000.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 14,5 m<sup>2</sup> med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 67 cm.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert noe manglende innfesting av terrassedekke.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrassedekke bør skrues der det mangler innfesting.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Terrasse utenfor inngangspartiet.

## TG 2 Utvendige trapper

5-trinns tretrapp i tilknytning til terrassen ved inngangspartiet.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNSENDIG

### TE 2 Overflater

Gulv er dekket med laminat og heltre furugulv.

Vegger er dekket med villmarkspanel.

Himlinger er dekket med panel.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har noe slitasje.

Fuktmerker på vegg i soverom etter tidligere lekkasje på tak. Lekkasje er utbedret.

## Konsekvens/tiltak

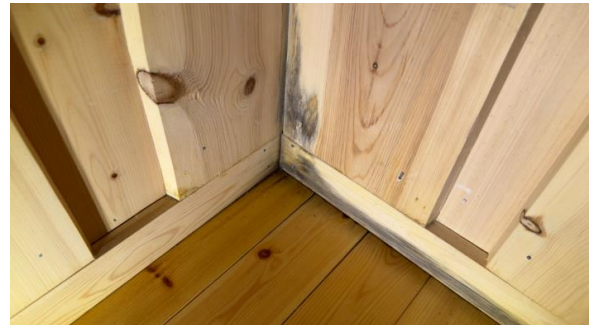
- Tiltak:

Enkelte oppgraderinger/utbedringer bør påregnes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Slitasje og synlige spor etter tidligere vegg.



Fuktmerker i vegg på soverom etter tidligere lekkasje på taket.



Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

### TE 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag med stubbloftskonstruksjon fra tilbyggår og byggeår.

Konstruksjon fra tilbyggår er isolert med ca. 15 cm glava isolasjon.

Konstruksjon fra byggeår er isolert med ca. 10 cm glassvatt.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjon fra byggeår har noe begrenset isolasjonsevne.  
Det er noe begrenset inspeksjonsmuligheter under hytta.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting/etterisolering av konstruksjon fra byggeår bør påregnes.  
Nærmere undersøkelser anbefales.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Inspeksjon av stubbloftskonstruksjon under hytta.

## ⓘ TG 2 Radon

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

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Hytta har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra bakken og over tak. Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, lukket vedkomfyr og åpen peis i stuen/spisestuen.

Pipen ble sist feiet i 2002 av eier.

Kommentar fra feietjenesten(Rana kommune): Bygningen er kartlagt for feiing og tilsyn med fyringsanlegg. Bygningen vil trolig bli oppsøkt for feiing og tilsyn i løpet av 2025. Det vil være mulig å be om at tidspunkt for feiing og tilsyn fremskyndes.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Pipen ble sist feiet i 2002.

Det bemerkes at ingen av ildstedene er rentbrennende.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Det må foretas lokal utbedring.

Tilsyn og feiing av pipe bør foretas før fyringsanlegget tas i bruk.  
Ved utskifting av ildsteder må det utføres i henhold til dagens forskrifter.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Sprekker/riss i pipe/puss.



Manglende ildfast plate under feiluke.



Inspeksjon av peis.



Inspeksjon av vedkomfyr.

## TG 1 Innvendige dører

Malte speildører.  
To dører er original fra byggeår.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Laminerte skrog med profilerte fronter.  
Benkeplater av tre.  
Fliser på vegger over komfyr og vask.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål (ikke tilkoblet).

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Avtrekk

Det er ingen forsert mekanisk avtrekk fra kokesone

#### Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



# Tilstandsrapport

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Vegger er tekket med villmarkspanel.  
Gulv er tekket med heltre furugulv.  
Himling er tekket med trepanel.  
Cinderella Comfort forbrenningstoalett fra 2021.  
Naturlig avtrekk via ventil i taket.

#### **Vurdering av avvik:**

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

#### **Konsekvens/tiltak**

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### **Ventilasjon**

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

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

El-skap plassert i toalettrom.  
Automatsikringer og måler.  
Overbelastningsvern 40 amp.  
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.  
- Jordfeilbryter.

Skjult og åpen el-installasjon fra ca. 2000.

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.  
**2000 El-installasjonen er fra renovering/tilbygging i ca. 2000.**

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

**Ukjent Samsvarserklæring foreligger ikke.**

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

**Ja Samsvarserklæring foreligger ikke.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

# Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei Dette anlegget har ikke blitt kontrollert av DLE (Det Lokale Eltilsyn).**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Ja**

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

**Nei**

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

**Ja Da el-anlegget ikke har vært kontrollert, anbefales det en kontroll av el-installasjon (TG2).**

## Generell kommentar

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

Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet. (TG3)

Manglende kursfortegnelse (TG2).

## Kostnadsestimat: Under 10 000



Kabelinnføringer i sikringsskap er ikke tilfredsstillende tettet.



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.*

Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

# Tilstandsrapport

2. **Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og løsmasser.

### TG 1 Drenering

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

Drenering av naturlig avrenning/drenerende masser. Hytta har ikke kjeller/rom under terreng, og drenering av naturlig avrenning/drenerende masser ansees som tilstrekkelig.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytta er fundamentert på grunnmurer av lettklinkerblokker, natursteinsmur og søyler av betong.

### TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Hytta ligger innenfor NVE Aktsomhetskart for Jord- og Flomskred

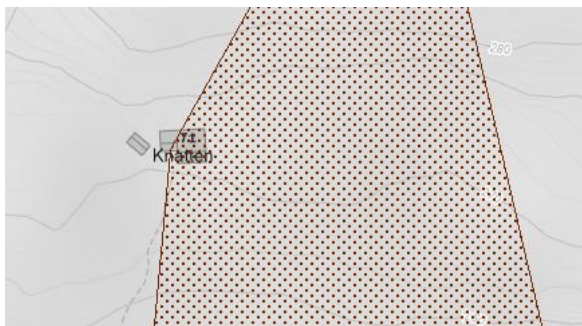
#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vis aktsomhet i perioder med skredfare.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport



NVE Aktsomhetskart for Jord- og Flomskred

# Bygninger på eiendommen

## Vedbod



### Anvendelse

Bygget var ved befarings benyttet til lagring.

### Byggeår

2005

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Boden holder normal standard alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

Boden fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Fundament av betong og naturstein.

Frittstående bod av laftet treverk.

Taket er tekket med asfaltpapp.

Hjemmelaget dør av plank.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

## Gapahuk



### Anvendelse

Bygningen blir benyttet som ly ved bålplassen.

### Byggeår

2019

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

Bygget holder normal standard alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Fundament av betong.

Frittstående gapahuk av laftet treverk.

Taket er tekket med asfaltpapp.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

47 m<sup>2</sup>/47 m<sup>2</sup>

*Fritidsbolig:* Entré, 2 Soverom, Toalettrom, Kjøkken, Stue

*Andre bygg:* Vedbod, Gapahuk

*Bruksareal andre bygg:* 4 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 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 1 650 000

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

900 000

## Konklusjon markedsverdi

900 000

### Markedsvurdering

Hytta ligger i Vatnaveien ved Andfiskvatnet, om lag 7 km fra sentrum av Mo i Rana.

Eiendommen ligger i et attraktivt hytteområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

### FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

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

### Merknad:

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

### Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Vatnaveien 97 ,8618 MO I RANA 0 m <sup>2</sup> 1958 1 sov	15-10-2020	750 000	650 000		650 000	
2 Vatnaveien 110 ,8618 MO I RANA 53 m <sup>2</sup> 2006 2 sov		1 475 000				27 830
3 Vatnaveien 59 ,8618 MO I RANA 42 m <sup>2</sup> 1980 2 sov		750 000				17 857

### Om sammenlignbare salg

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

## Beregninger

### Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	6 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Fritidsrenovasjon iht prislister fra HAF; Kroner 1075,- er lagt til grunn:	Kr.	1 075
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	500
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>19 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
<b>Sum teknisk verdi - Fritidsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 150 000</b>

#### Vedbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
<b>Sum teknisk verdi - Vedbod</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

#### Gapahuk

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Gapahuk</b>	<b>Kr.</b>	<b>70 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 1 290 000**

### 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 markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	350 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>350 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 650 000</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

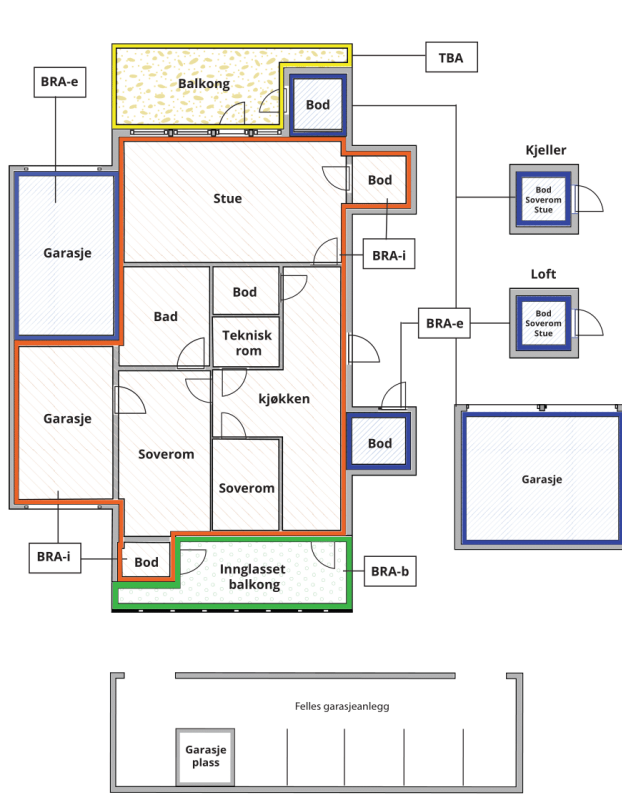
## Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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)
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 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

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	47			47		9	56
<b>SUM</b>	<b>47</b>					<b>9</b>	<b>56</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>47</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Soverom 1, Toalettrom , Kjøkken , Stue , Soverom 2		

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente og byggemeldte fasadetegninger som stemmer med dagens bruk.  
Det foreligger ikke plantegning av hytta og lovligheten av rommene er derfor ikke vurdert.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det bemerkes at vinduene på soverommene ikke tilfredsstillers dagens krav til rømningsvei.

## Vedbod

### 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		4		4	
<b>SUM</b>		<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>4</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Bod	

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:*

## Gapahuk

### 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					7
<b>SUM</b>					<b>7</b>
<b>SUM BRA</b>					

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			

### Kommentar

Gapahuken har et areal under tak på ca. 7 m2.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.



### 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)
Fritidsbolig	47	0
Vedbod	0	4
Gapahuk	0	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.5.2024	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Marit Thomassen	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	19	39		0	999.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Vatnaveien 71

### Hjemmelshaver

Marit Thomassen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Hytta ligger i Vatnaveien ved Andfiskvatnet, om lag 7 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger fint til med nærhet til fjell og turområder, fra terrasse har man utsikt til Andfiskvatnet.

### Adkomstvei

Eiendommen har ikke adkomst via veg, bare over gangsti.

### Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

### Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsmål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

### Om tomten

Eiet naturtomt på 999,8 m2. På tomten er det etablert bål plass med tilhørende gapahuk.

### Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 21.06.2023.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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 hytte fra 1957, bygd over 1 plan, vedbod fra ca. 2005 og gapahuk fra 2019.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidseiendommer og noe spredt småhusbebyggelse/villaeiendommer.

### Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisk oppvarming.

### Parkering

Parkering ved offentlig vei.

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag med stubbloftskonstruksjon fundamentert på søyler av betong og grunnmur av naturstein og lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre utvendig tekket med stående villmarkspanel.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall og asfaltpapp.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
35 000	1999	Annet

## Forsikring

<b>Selskap</b> Tryg	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b> 6 000
<b>Kommentar</b> Beløp estimert av takstingeniøren.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.05.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Aktiv Eiendomsmegling	14.05.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune og Norkart.	Gjennomgått	86	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	16.05.2024	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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/UH1065>

## 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

THOMASSEN MARIT  
Buvikåsvegen 482

7350 BUVIKA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Vatnaveien 39, 8618 MO I RANA.**

Navn nettkunde: THOMASSEN MARIT  
Målernummer: 6970631409755455

Det lokale eltilsyn (DLE) har ikke kontrollert anlegget. Bakgrunnen for dette er at DLE kun gjennomfører nyanleggskontroll på en liten del av alle nybygde anlegg. Vi anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Med hilsen  
Det lokale eltilsyn

*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur*

Arve Kjønnås  
Overingeniør