





Tilstandsrapport

 Enebolig med carport
 Løkka 2, 8616 MO I RANA
 RANA kommune
 # gnr. 132, bnr. 245

Markedsverdi

3 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 171 m²



Befaringsdato: 26.06.2024

Rapportdato: 28.06.2024

Oppdragsnr.: 12315-2036

Referansenummer: ZA1572

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



Verdi
Eiendomstakst

VERDI.NO



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

Norsk takst

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



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

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

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

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.



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

Boligen har en eldre standard, og det må påregnes oppgraderinger og påkostninger for å møte dagens krav til moderne boligstandard. Dette innebærer blant annet oppdatering av elektriske anlegg, forbedring av isolasjon og energioptimering, samt fornying av kjøkken- og baderomsinnredning. For å sikre et komfortabelt og funksjonelt hjem som tilfredsstiller nåtidens krav, vil det også være nødvendig å vurdere oppgradering av VVS-systemer og ventilasjon, samt generell oppgradering av overflater som gulv, vegger og tak. Disse tiltakene vil bidra til å heve boligens standard til et nivå som er i tråd med dagens forventninger til kvalitet, sikkerhet og komfort.

Enebolig med carport - Byggeår: 1975

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 80-90 tallet.
Renner og nedløp av plast.
Stige av metall til pipen.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon.
Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av trobord.
Lufting via raft.
Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon med underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i soverom.
Boligen har W-takstoler som er konstruert for å fordele belastningen jevnt over hele taket. De tillater større spennvidder uten behov for bærende vegger eller søyler, noe som gir større fleksibilitet med hensyn til rominndeling.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. I enkelte vinduer er det skiftet glass i senere tid.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2014 i soverom i kjelleretasjen.
Malte vinduer av tre koblet glass fra byggeår på badet.
Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.
Balkongdør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.
Balkongdør soverom: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.
Balkongdør kjelleretasje: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.
Balkong på ca. 8 m² med rekkverk av tre.
Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm.
Adkomst via dør fra stuen.
Utvendige trapper er av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegg, parkett og laminat.

Vegger er tekket med tapet, trepanel og malte plater.

Himlinger er tekket med himlingsplater og trepanel.

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen med tilfarergulv i enkelte rom.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn/peis i stuen. Pipen ble sist feiet i 2023.

Siste tilsyn er utført i 2021.

Kjelleren er delvis innredet, mens en del av den fungerer som grovkjeller med innkledd murvegger. Under terreng i boligen finner man de følgende innredede rommene: kjellerstue og to soverom, øvrige rom har betonggulv og panel på vegger.

Kjellerstuen og soverom har tilfarergulv og utlektede vegger, Hulltaking har ikke blitt utført, da det er målt forhøyede fuktverdier i gulvet både i boder og vaskerom, og det er registrert synlige råteskader i paneling på vegger.
Lakkert tretrapp med rekkverk av tre.
Innvendige dører er av slett finér med og uten glassfelt.
Speildører i kjelleretasjen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Bad/wc

Baderommet er fra 2004 opplyser eier.
Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Vegger er tekket med fliser.
Himlingen er tekket med malte plater.
Gulv er tekket med fliser.
Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjvegger med veggmontert blandebatteri.
Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vaskerom/wc

Våtrommet er et grovkjellerrom fra byggeår.
Vegger er tekket med panel.
Himling er tekket med panel.
Gulvet er av betong.
Plastsluk i gulvet.
Utslagsvask med to-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2002.
Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert komfyr, micro og platetopp.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet opp på kaldloftet.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom i kjelleretasjen.

Avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2019, montert i kjellerstuen.

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjelleretasjen.

Merke: Ferroterm

Liter: ca. 200.

Watt: 2000.

Produsert: Byggeår.

Boligen har sentralstøvsuger av merket Østberg, plassert i kjelleretasjen.

Støvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

El-skap fra 2013 plassert i gang i kjelleretasjen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 13 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet.

Åpen el-installasjon i hovedsak fra byggeår.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

TOMTEFORHOLD

Boligen er oppført på ukjente masser.

Dreneringen er fra byggeår.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type fra byggeår.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	177 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	177 m ²
Totalpris	3 800 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 600 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med carport

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og tilbyggår. Det er i ettertid gjort noen endringer og disse er som følger:

Kjelleretasje:

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som klesbod og redskap, benyttes i dag som kjellerstue. (søknadspliktig endring)
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matkjeller, benyttes i dag som soverom. (søknadspliktig endring)
- Det som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som gang, vaskerom/wc og 2 boder. (søknadspliktig endring)

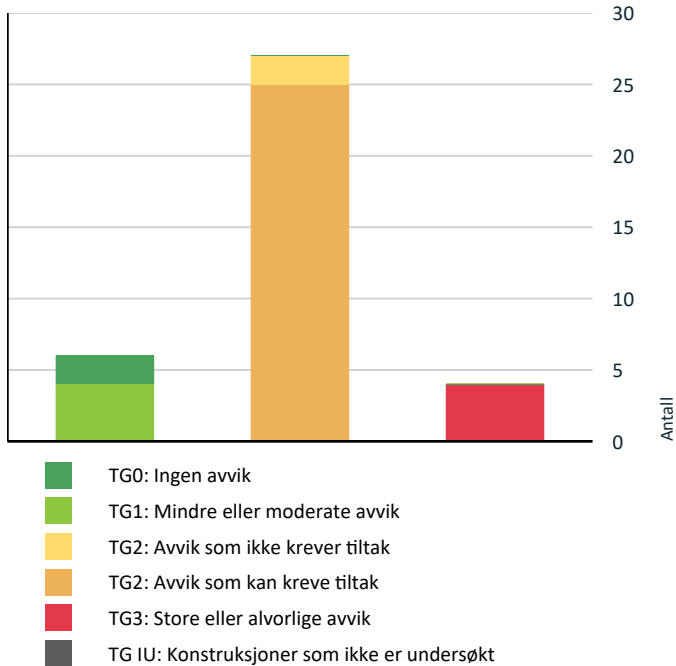
Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som en del av gangen. (ikke søknadspliktig endring)
- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som bad, garderobe og wc, er slått sammen og benyttes i dag som et bad/wc. (ikke søknadspliktig endring)

Det foreligger ferdigattest for boligen, men ikke for tilbyggene.

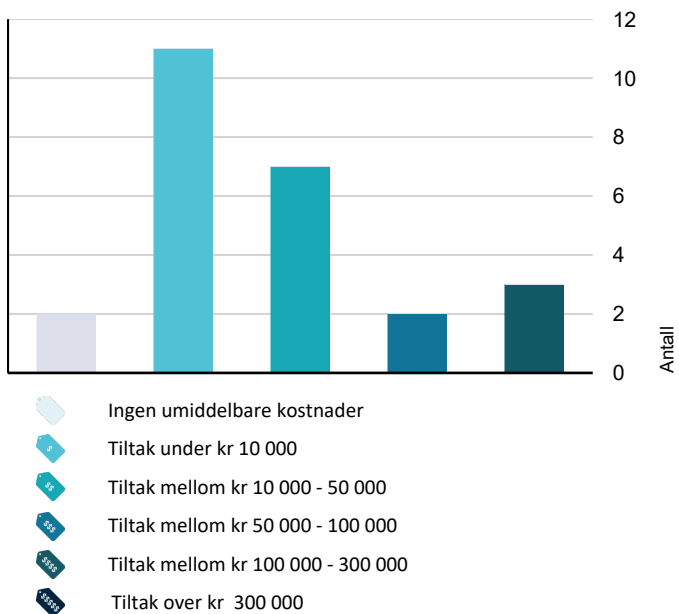
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrukk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel). Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med carport

! 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. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

På taktekking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

Eier opplyser at det ved noen tilfeller har stått vann i kjelleretasjen (rom med betonggulv). Det vil være sannsynlig at vannet også har stukket seg under tilfarergulvet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Generell

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Det er ikke etablert membran/tettesjikt. Det er registrert råteskader i trepanel på vegger. Det har tidligere vært dusjet på vegg i området. Råteskader skyldes trolig en kombinasjon av dusjing og fuktinnslag utenifra.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Basert på observasjoner i rom under terreng ser det ut til at drenering har begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekting har noe rust.



Utendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Bordkledningen er værslitt.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert noe soppvekst i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet. Det er noe fuktmerker i takkonstruksjon/taktro.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er registrert noe råteskade i omramming rundt vinduer.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

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

Balkongdør i kjeller og på soverom er værslitte.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

Terrassedekke er værslitt.

Det er registrert skjevheter i rekkverk.

Det er registrert noe råteskade i pyntebord på balkongen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen er noe værslitt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe slitasje.

Det er registrert noe knirk i enkelte gulv.

Det er registrert fuktsvell i taket i gangen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Enkelte dører subber mot karmen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er målt forhøyede fuktverdier i våtsonen.

Terskel til dusjvegger er tett, ved en eventuell lekkasje på servant eller toalett vil ikke vann renne til sluk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaring var døren på dusjhjørnet løsnet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje. Det er registrert fuktsvell i benkeplate og i skrog under servant.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken har noe rust.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Stedvis sprekker i utvendig puss.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke etablert fuktspærre mot grunnen i kjelleretasjen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

El-skap fra 2013 plassert i gang i kjelleretasjen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 13 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet.

Åpen el-installasjon i hovedsak fra byggeår.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED CARPORT



Byggeår

1975

Kommentar

Byggeåret er basert på ferdigattest datert 14.02.1975.

Anvendelse

Boligen var ved befarings ubebodd.

Standard

Boligen holder eldre standard og oppgraderinger/påkostninger må påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg	Boligen er tilbygget mot sør i 1985. Det foreligger godkjente bygningstegninger for tilbygget. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget.
1976	Tilbygg	Det foreligger godkjente bygningstegninger for forlengelse/tilbygg av carport. Det foreligger ikke ferdigattest for tilbygget.

UTVENDIG

TE 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av metall fra 80-90 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Taktekket har noe rust.

Konsekvens/tiltak

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



Taktekke har noe rust.

Tilstandsrapport

TE 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av plast.
Stige av metall til pipen.
To luftehatter på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

På takteking med glatt overflate er det krav til snøfangere etter dagens forskrifter.

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.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er ikke montert snøfangere.

TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 10 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

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

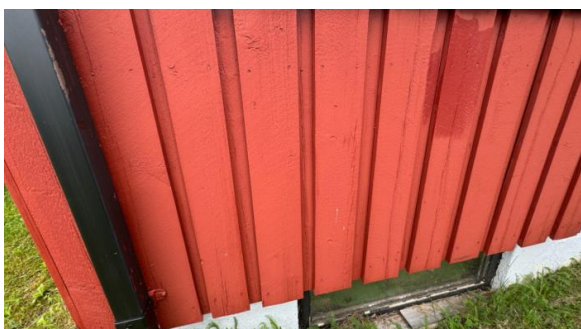
Bordkledningen er værslitt.

Konsekvens/tiltak

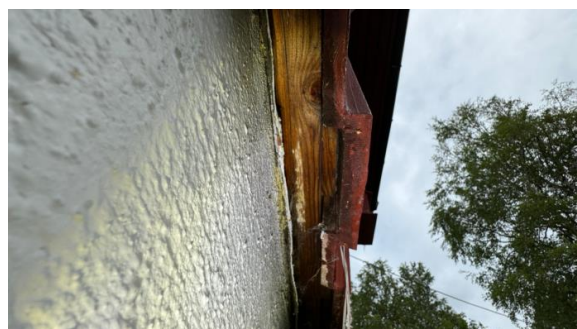
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Overflatebehandling av bordkledning bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bordkledningen er værslitt.



Kontroll under kledning, det er lite lufting bak kledningen.

Tilstandsrapport

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Taktro av trobord.

Lufting via raft.

Loftskillet er isolert med ca. 10 cm isolasjon med underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i soverom.

Boligen har W-takstoler som er konstruert for å fordele belastningen jevnt over hele taket. De tillater større spennvidder uten behov for bærende vegger eller søyler, noe som gir større fleksibilitet med hensyn til rominndeling.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er registrert noe soppvekst i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet. Det er noe fuktmerker i takkonstruksjon/taktro.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Svertesopp er i all hovedsak skjemmende for utseende og har ikke trenedbrytende egenskaper. Svertesoppen skader derfor ikke boligen fysisk.

Svertesoppen oppstår vanligvis på grunn av kondens/varierende temperaturer.

Overvåk tilstanden på kaldloftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det ble fuktmålt i taktro ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Det er registrert noe fuktmerker i taktro.



Det er registrert noe soppvekst i taktro. Soppvekst skyldes som regel dårlig lufting eller at det lekker varm fuktig luft fra boligrom og opp på kaldloftet.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. I enkelte vinduer er det skiftet glass i senere tid.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2014 i soverom i kjelleretasjen.

Malte vinduer av tre koblet glass fra byggeår på badet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Tilstandsrapport

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Det er registrert noe råteskade i omramming rundt vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

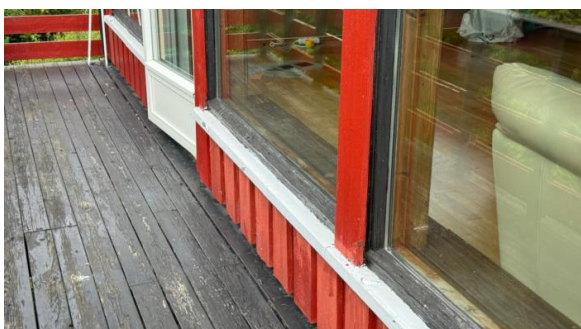
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



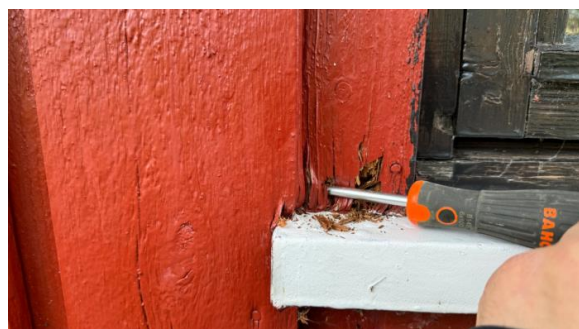
Det er registrert skader på vindusbrett.



Det er registrert vinduer med punktert glass.



Vinduer er utvendig værslitte.



Det er registrert råteskader i omramming rundt enkelte vinduer.

TE 2 Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.

Balkongdør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2020.

Balkongdør soverom: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.

Balkongdør kjelleretasje: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør i kjeller og på soverom er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Balkongdør er værslitt.



Det er tegn til innvendig kondensering på balkongdør på soverom.

TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 8 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 80 cm. Adkomst via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Terrassedekke er værslitt.

Det er registrert skjevheter i rekkverk.

Det er registrert noe råteskade i pyntebord på balkongen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skjevheter i rekkverk bør utbedres.

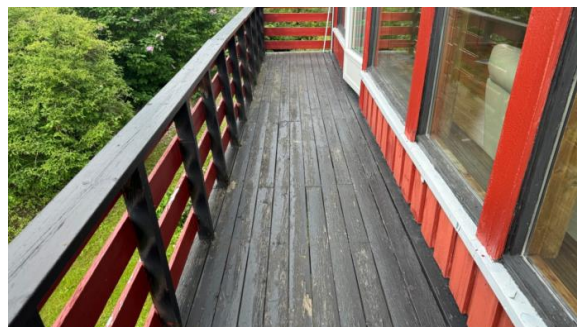
Overflatebehandling av terrassedekke bør påregnes.

Utskifting av råteskadde bord bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Rekkverket har skjevheter.



Terrassedekke er værslitt.



Det er noe råteskader i pyntebord på balkongen.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av trappen bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trappen er noe værslitt.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med belegg, parkett og laminat.

Vegger er dekket med tapet, trepanel og malte plater.

Himlinger er dekket med himlingsplater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe slitasje.

Det er registrert noe knirk i enkelte gulv.

Det er registrert fuktsvell i taket i gangen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering/utbedring av overflater bør påregnes på sikt.

Taket i gangen må skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er registrert fuktsvell i taket i gangen.



Det er registrert noe slitasje på enkelte overflater.



Det er registrert noe slitasje på enkelte overflater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen med tilfarergulv i enkelte rom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert fuktsperre mot grunnen i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging ved innredning av rom i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn/peis i stuen.

Pipen ble sist feiet i 2023.

Siste tilsyn er utført i 2021.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av sotluke.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er delvis innredet, mens en del av den fungerer som grovkjeller med innkledd murvegger. Under terreng i boligen finner man de følgende innredede rommene: kjellerstue og to soverom, øvrige rom har betonggulv og panel på vegger.

Kjellerstuen og soverom har tilfarergulv og utlektede vegger, Hulltaking har ikke blitt utført, da det er målt forhøyede fuktverdier i gulvet både i boder og vaskerom, og det er registrert synlige råteskader i paneling på vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Tilfarergulv i trekonstruksjon på støpt gulv kan på generelt grunnlag være en risikokonstruksjon med hensyn til fukt.

Eier opplyser at det ved noen tilfeller har stått vann i kjelleretasjen (rom med betonggulv). Det vil være sannsynlig at vannet også har stukket seg under tilfarergulvet.

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.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Det anbefales at alt råte/fuktskadet treverk i kjelleretasjen fjernes. Sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Det er målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger.



Det er registrert råteskader i innforede vegger.



Det er saltutslag på betonggulv.



Det er målt forhøyede fuktverdier i innforede vegger.

Innvendige trapper

Lakkert tretrapp med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Kontroll av åpninger i rekkverk.



Kontroll av åpninger i opptrinn.



Kontroll av rekkverkshøyde.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører

Innvendige dører er av slett finér med og uten glassfelt.
Speldører i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM/WC

Generell

Våtrommet er et grovkjellerrom fra byggeår.

Vegger er tekket med panel.

Himling er tekket med panel.

Gulvet er av betong.

Plastsluk i gulvet.

Utslagsvask med to-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Vurdering av avvik:

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

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Det er ikke etablert membran/tettesjikt.

Det er registrert råteskader i trepanel på vegger. Det har tidligere vært dusjet på vegg i området. Råteskader skyldes trolig en kombinasjon av dusjing og fuktinnsig utenifra.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Kontroll av sluk.



Det er registrert råteskader i våtsone.

KJELLER > VASKEROM/WC

TEG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra 2004 opplyser eier.
Ingen dokumentasjon er fremlagt.

ETASJE > BAD/WC

TEG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.
Himlingen er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Tilstandsrapport



Det er registrert risser/sprekki i flisfuger i våtsone.



Det er registrert risser/sprekki i flisfuger i våtsone.

ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.

Det er målt ca. 10 mm. høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt forhøyede fuktverdier i våtsonen.

Terskel til dusjvegger er tett, ved en eventuell lekkasje på servant eller toalett vil ikke vann renne til sluk.

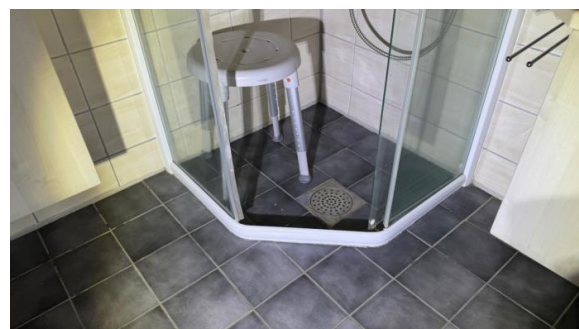
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Forhøyede fuktverdier er registrert i våtsone.



Sluk er plassert i dusjnise, det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet.

ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjvegger med veggmontert blandebatteri.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring var døren på dusjhjørnet løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser og foretas utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/WC

📍 TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

ETASJE > BAD/WC

📍 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



Det er registrert forhøyede fuktverdier i våtsone.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2002.
Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert komfyr, micro og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredningen har noe bruksslitasje.
Det er registrert fuktsvell i benkeplate og i skrog under servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utsifting/oppgradering bør påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

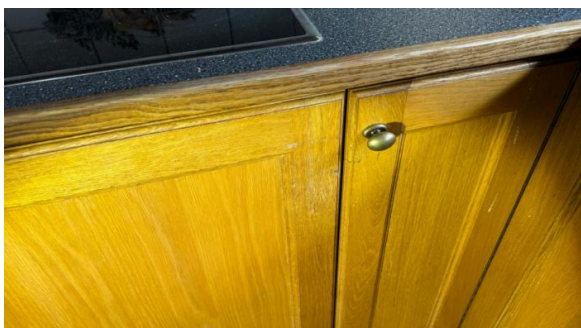
Tilstandsrapport



Det er registrert fuktsvell i skrog under servanten.



Det er registrert fuktsvell i benkeplate.



Enkelte fronter har noe bruksslitasje.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet opp på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist forsert avtrekk fra kokesonen, men løsningen ansees ikke å være tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

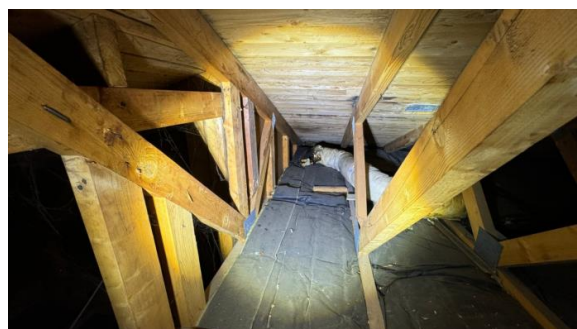
- Andre tiltak:

Avtrekket må ledes ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av avtrekk.



Avtrekket er ikke tilfredsstillende ledet ut av konstruksjonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

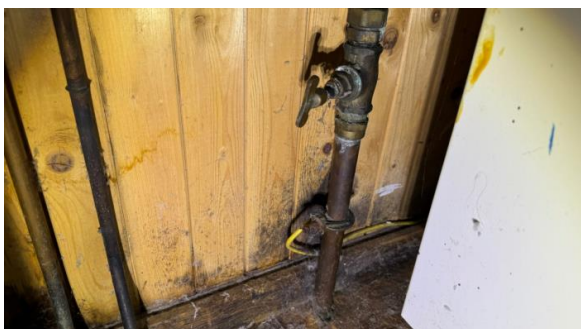
Hovedstoppekran av eldre dato uten kuleventil.

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av hovedstoppekran bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser angående lufting av avløpsanlegget anbefales. Hvis dette mangler bør det etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket General fra 2019, montert i kjellerstuen.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom i kjelleretasjen.

Merke: Ferroterm

Liter: ca. 200.

Watt: 2000.

Produsert: Byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannstanken har noe rust.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av varmtvannstanken bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Andre installasjoner

Boligen har sentralstøvsuger av merket Østberg, plassert i kjelleretasjen. Støvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap fra 2013 plassert i gang i kjelleretasjen.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 13 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet.

Åpen el-installasjon i hovedsak fra byggeår.

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.

Åpen el-installasjon i hovedsak fra byggeår.

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

Ja Samsvarserklæring for bytting av sikringssskap foreligger.

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

Ja Samsvarserklæring for bytting av sikringssskap og inntakssikring foreligger.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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?

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 22.01.2014 Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Tilstandsrapport

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?

Nei

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 Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Dreneringen er fra byggeår.

Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Basert på observasjoner i rom under terreng ser det ut til at drenering har begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Det er registrert fuktinntrenging i kjelleretasjen.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Stedvis sprekker i utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Stedvis sprekker i utvendig puss.

TG 0 Terrenforhold

Eiendommen ligger i svakt skrående terreng.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
177 m²/171 m²

Enebolig med carport: Entré, Bad, 4 Soverom,
Stue/kjøkken, 3 Bod, Kjellerstue, Gang, Vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 600 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 800 000

Konklusjon markedsverdi

3 800 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig 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 markedsstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig 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/salgsverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skillevollen 36 ,8616 MO I RANA 172 m ² 1982 4 sov	08-11-2023	4 655 000	4 500 000	0	4 500 000	26 163
2 Brakkebakken 30 ,8616 MO I RANA 202 m ² 1978 0 sov	25-01-2024	4 400 000	4 700 000	0	4 700 000	23 267
3 Høgåsveien 44 ,8616 MO I RANA 169 m ² 1970 3 sov	01-10-2020	3 900 000	3 800 000	0	3 800 000	22 485
4 Løkka 4 ,8616 MO I RANA 168 m ² 1974 5 sov	02-09-2020	3 800 000	3 600 000	0	3 600 000	21 429
5 Løkka 15 ,8616 MO I RANA 248 m ² 1984 4 sov	19-05-2021	4 400 000	4 600 000	0	4 600 000	18 548

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	12 973
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 071,- er lagt til grunn:	Kr.	6 071
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	30 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	9 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	58 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med carport

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med carport	Kr.	3 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 500 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 100 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 600 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
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 branncelleindeling

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

Enebolig med carport

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	92	6		98	8		98
Kjeller	79			79			79
SUM	171	6			8		177
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Bad/wc, Soverom 1, Soverom 2, Stue/kjøkken	Utvendig bod	
Kjeller	Kjellerstue, Soverom 1, Soverom 2, Gang, Vaskerom/wc, Bod 1, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og tilbyggår. Det er i ettertid gjort noen endringer og disse er som følger:

Kjelleretasje:

- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som klesbod og redskap, benyttes i dag som kjellerstue. (søknadspliktig endring)
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matkjeller, benyttes i dag som soverom. (søknadspliktig endring)
- Det som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som gang, vaskerom/wc og 2 boder. (søknadspliktig endring)

Hovedetasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som vaskerom, benyttes i dag som en del av gangen. (ikke søknadspliktig endring)
- Rommene som på godkjente tegninger er benevnt som bad, garderobe og wc, er slått sammen og benyttes i dag som et bad/wc. (ikke søknadspliktig endring)

Det foreligger ferdigattest for boligen, men ikke for tilbyggene.

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: I følge notatskriv fra Norges takseringsforbund har kjelleretasjen godkjent rømningsvei, dette via internt trapp og rømning til det fri fra minimum annethvert oppholdsrom. Det bemerkes likevel at det ene soverommet ikke har godkjent rømningsvindu.

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)
Enebolig med carport	150	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Silje Mellingen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	132	245		0	740.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løkka 2

Hjemmelshaver

Anne Reidun Mellingen 1/5
Ellen Marie Mellingen 1/5
Jarl Anton Mellingen 1/5
Marit Kristine Mellingen 1/5
Silje Margrethe Mellingen 1/5

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Båsmoen i Rana kommune, om lag 7-8 kilometer nordvest for Mo i Rana. På Båsmoen finnes nybygd barneskole, barnehager, dagligvarebutikk mv.

Skillevollen Idrettspark ligger i gangavstand fra boligen og byr på et av Norges flotteste ski- og skiskytteranlegg, "ishall" om vinteren og tennisbaner om sommeren. Fine tur- og rekreasjonsområder også på Båsmofjellet med utgangspunkt fra Skillevollen, både sommer- og vinterstid.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, 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

Plannavn: Området Enge - Høgåsen, Båsmoen

Planidentifikasjon: 8005

Reguleringsformål: Konsentrert småhusbebyggelse

Ikraftredelsesdato: 17.02.1970

Om tomten

Eiet tomt på 740,1 m². Tomten er opparbeidet med plen og busker.

Kommuneplan

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

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

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1975, bygd over 2 plan.

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

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i carport og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker (Ieca).

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 937 291	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				9 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.06.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	3	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	21.06.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune, Norkart,	Gjennomgått	49	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	22.01.2024	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 tilleggundersøkelser 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

Norsk takst, 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/ZA1572>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



MELLINGEN JAN OLAV
Løkka 2

8616 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Løkka 2, 8616 MO I RANA.

Navn nettkunde: MELLINGEN JAN OLAV
Målernummer: 6970631404484671
Anlegget ble sist kontrollert: 22.01.2014
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør