

Tilstandsrapport



Enebolig



Skoginspektør Nilsens vei 4, 8622 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 20, bnr. 65, fnr. 541

Markedsverdi

12 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 416 m² BRA-i: 397 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 28.01.2026

Oppdragsnr.: 10865-1429

Referansenummer: AX1104

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



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

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.

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448

Medansvarlig

Olaf Karstensen

Olaf Andreas Karstensen
Uavhengig Takstingeniør
oak@helgelandbbl.no
970 88 493



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 bygningssakkyndig?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energioptimering, etc.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1949

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med tegltakstein.

Tegltakstein fra ca. 1993/1998 opplysninger hentet fra eldre boligsalgsrapport.

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyrer av ukjent alder Takstige i metall. Det er snøfangere på taket på hovedhus.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har tømmermannskledning av ukjent alder.

Saltakkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst via luke til kaldloft i gang i 2. etasje.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass, aluminiumskledde vinduer med 2-lags glass og vinduer med koblet glass.

Bygningen har 2 malte hovedytterdører i hovedetasje, malt hovedytterdør i underetasje, aluminiumskledd balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre i hovedetasje, 2 dobbelfløyede balkongdører i 2. etasje samt panelt boddør i tre til garasje. Terrasse på ca 55m² av betong og naturstein med adkomst fra stue og kjøkken.

2 stk luftebalkonger i 2. etasje på ca 1m² hver, av tre med rekkverk av stål.

Betongtrapp kledd med skifer opp til entrèdør. Rekkverk av stål.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Underetasje:

Innvendig er det gulv med beleg, flis og betong.

Veggene har malte flater og strie, malt mur/betong.

Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malt mur/betong

Hovedetasje:

Innvendig er det gulv med parkett, flis og teppebelegg.

Veggene har malte flater og strie.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

2. etasje:

Innvendig er det gulv med parkett, flis og teppebelegg.

Veggene har malte flater og strie.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Boligen har etasjeskiller er av trebjelkelag, elementdekke og støpt dekke.

Det ble kun målt mindre høydeforskjeller i underetasje og hovedetasje.

Boligen har mursteinspipe med 2 pipeløp. Det er åpen peis i stue.

Sotluker i kjeller samt feieluker på kaldloft.

Siste feiing utført i 2021 for det aktive pipeløpet. 2019 for inaktivt.

Siste tilsyn utført i 2021 uten avvik. Inaktivt løp hadde fram til 2019 tilkoblet en fyrkjede, i følge Rana feievesen.

Kjelleren har en del betonggulv, og en del oppforet platekledd gulv med beleg.

Vegger mot terreng er av betong/mur.

Bygningen har krypkjeller under betong/elementdekke.

Adkomst via luke på bad.

Malt tett tretrapp med repos mellom hovedetasje og 2. etasje. Trinn er kledd med teppebelegg. Rekkverk av spiler.

Malt tett tretrapp mellom underetasje og hovedetasje.

Innvendig har boligen malte glatte dører. Noen fyllingsdører i underetasje.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, vegger er dekket med malte plater og tak er kledd med himlingsplater.

Det er plastsluk.

Det er innredning med slette fronter og nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

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

Bad

Eldre baderom med flislagt gulv med varme, veggene har fliser og malt glassfiberstrie, malt glassfiberstrie i tak.

Innredning med glatte fronter og nedfelt vask, gulvmontert toalett og dusjnise med glassvegg. Håndduktørker.

Det er plastsluk med ukjent membran/tettesjikt.

Det er fall til sluk i dusjnise.

Ingen dokumentasjon på badets oppføring eller produkter foreligger.

I følge eldre takst ble det gjort tiltak i dusjnise i 2012.

Fuktmåling ble utført fra luke bak vask uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og fuktinnholdet er dermed under 8%

Bad

Bad med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Veggene har fliser. Taket er malt glassfiberstrie med downlights.

Det er mosaikkfliser på gulv med varmekabler. Det er 15mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Det er flislagt oppkant under terskel på ca 25mm med ukjent tetting.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med glatte fronter og nedfelt servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjvegg. Det har tidligere vært badekar som er fjernet.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%

Bad (Hybel)

Eldre baderom med flislagt gulv med varmekabler, veggene har malt glassfiberstrie. Himlingsplater i tak.

Innredning med glatte fronter og nedfelt vask, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin.

Det er plastsluk med synlig smøremembran.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ca 5mm fall fra gulv ved terskel til gulv ved sluk.
Terskel på ca 20mm.

Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og fuktinnholdet er dermed under 8%.

Dusjrom
Dusjrom med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Rommet har flislagt gulv med flissokkel, malte murvegger og tak.
Soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Det er ca 20mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Oppkant ved terskel på ca ca 35mm.
Det er soilsluk med ukjent tettesjikt

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

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har fliser på gulvet med varmekabler og sluk. Det er malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt med 2-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, ventilatorhette med kullfilter og komfyrvakt. Rustfritt kjøle/fryseskap med vann/is automat, kjøleskuffer, oppvaskmaskin samt vannstoppsystem. Det er integrert micro, stekeovn, kaffemaskin og vinskapp. Det ble målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.
Kjøkkenet har belegget på gulvet, malte flater på vegger og himlingsplater i tak.
Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt 1-kums benkebeslag.
Det er induksjonstopp, kjøle/fryse-skapp, oppvaskmaskin og stekeovn. Plate mellom benk og overskapp. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Gulvet er kledd med fliser. Veggene har fliser og malt flater.
Himlingen har malte flater.
Rommet har gulvmontert toalett og vegghengt vask. Det ble målt med fuktindikator på gulvet uten forhøyede verdier.
Bod/Kjølerom med panelte vegger og tak. Belegg på gulvet. Det mangler kjøleaggregat.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast.
Hovedstoppekran plassert i teknisk rom i underetasje.
Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.
Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og styrt avtrekk fra bad.
Det er en Frico viftekonvektor plassert i gang i hovedetasje.
Det er Panasonic luft/vann varmepumpe fra 2018, innstallert i 2023 i følge eier, plassert i teknisk rom i kjeller.
200/100 liters Oso varmtvannsbereder fra 2020.
Det var ved befaringen ett spabad på terrassen. Badet er ikke funksjonstestet.

Boligen har vannbåren varme med radiatorer i de fleste rom. I følge eldre takst er alle radiatorer byttet, foruten 2 i stue.
Sikringsskapet med automatsikringer, overspenningsvern og måler er plassert i bod i underetasje.
Det er i tillegg ett sikringsskap i kjøkken i hovedetasje samt ett i teknisk rom i underetasje og ett i garasjen.
Det elektriske anlegget ble sist kontrollert 28.02.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, i følge Linea.
Det ligger 23 dokumenter på Boligmappa.no

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering fra ukjent dato.
Ukjente masser rundt boligen.
Taknedløpene føres inn i muren og ned under bakken i rør
Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning
av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Normal forventet levetid på drenering er fra 20 til 60 år. Dersom dreneringen nærmer seg en alder på 40 år vil dermed drensavvik kunne være forventbart.
Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Grunnmurer virker stabile og uten registrerte setningsskader, dette med unntak av mindre riss og normale aldringssvekkelser.
Forstøtningsmur mellom vei og innkjørsel.
Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Generell info:
Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra vegglivet. Der terrenget gjør dette vanskelig, kan alternative tiltak være fall langs veggen og bort fra byggverket, avskjæringsgrøfter og lignende.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2000 opplyses det i tidligere salgsrapport.

I flg. opplysninger fra Rana Kommune er det dokumentert at det er separert fram til gata, men siden det er en felles (privat) ledning for spillvann og overvann videre, så er det ikke fullstendig separert. Det kan komme framtidig pålegg om å separere helt fram til kommunal påkobling.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Målt rekkverkshøyde på balkonger i 2 etasje til 87 cm.
Mangler del av rekkverk på trapp ved inngangspartiet. Målt rekkverkshøyde til 87 cm. Det mangler også rekkverk på enden av terrasse.
Brannslukningsapparater fra 2006.

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.
Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	416 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	416 m ²
Totalpris	12 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 15 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

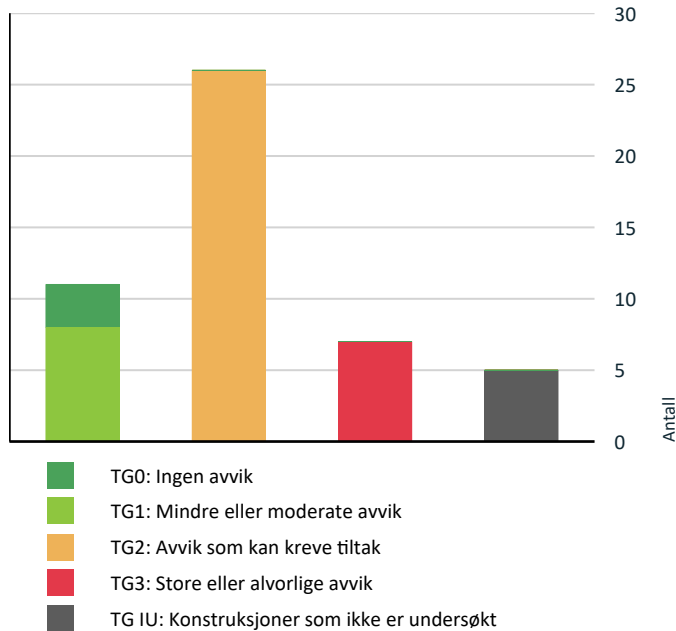
Det foreligger oppdaterte tegninger, pr 21.03.2024, tegninger av bruksendring i underetasje, datert 03.04.2019 samt byggetegninger fra 19.10.1967.

Deler av vegg mellom vaskerom og kjøkken er fjernet.
Vegg mot ytterdør på vaskerommet er fjernet.

Det foreligger ferdigattest datert 31.08.1949.
Det foreligger brukstillatelse for enebolig, datert 03.04.2024
Det foreligger ferdigattest for bruksendringer i underatesje, datert 08.03.2022.

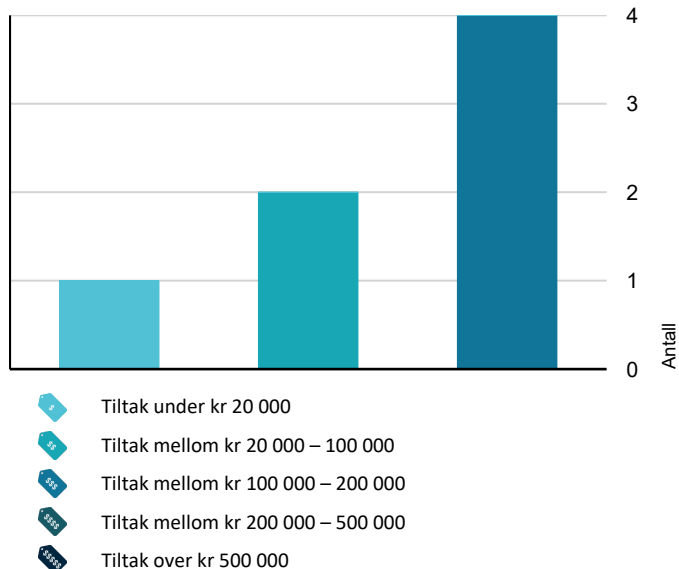
Sammendrag av boligens tilstand

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Bad (Hybel) > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Dusjrom > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Sokkeletasje > Dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Garasje	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Forstøtningsmur	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Kjølerom/bod > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > Sokkeletasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1949

Kommentar

Boligen ble byggegodkjent den 02.08.1948 og ble registrert tatt i bruk den 28.11.1949. Selger har sendt inn søknad om brukstillatelse.

Anvendelse

Bolig for eget bruk og utleie

Standard

Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med tegltakstein.

Tegltakstein fra ca. 1993/1998 opplysninger hentet fra eldre boligsalgsrapport.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyrer av ukjent alder Takstige i metall. Det er snøfangere på taket på hovedhus.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det ble ikke observert snøfangere på sørsiden av garasjen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det skal være snøfangere på tak hvor det er fare for at snø/is-ras kan medføre skade.



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har tømmermannskledning av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltakkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst via luke til kaldloft i gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er stedvis fuktskjolder i taktro og gulv på kaldloft. Det er fuktmålt men ikke funnet unormale verdier.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malte trevinduer med 3-lags glass, aluminiumskledde vinduer med 2-lags glass og vinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vindu i stue er råteskadet. Enkelte koblede vinduer er noe slitt/fuktskadet.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Dører

Bygningen har 2 malte hovedytterdører i hovedetasje, malt hovedytterdør i underetasje, aluminiumskledd balkongdør og skyvebalkongdør i malt tre i hovedetasje, 2 dobbelfløyede balkongdører i 2. etasje samt panelt boddør i tre til garasje.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Skyvebalkongdør i stue er fukt/råteskadet

- I følge eldre tilstandsrapport ble det observert smeltevann fra utedelen til varmepumpe som fryser/trenger inn i døren til sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting av fukt/råteskadet treverk.

- Avvik holdes under oppsikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade i skyvtett



Ytterdør hovedetasje



Ytterdør hovedetasje



Ytterdør underetasje

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca 55m² av betong og naturstein med adkomst fra stue og kjøkken.

2 stk luftebalkonger i 2. etasje på ca 1m² hver, av tre med rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Betongtrapp kledd med skifer opp til entrèdør. Rekkverk av stål.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det mangler deler av rekkverk samt skifertrinn er skadet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Påviste skader må utbedres.



TG 2 Garasje

Garasjen har støpt gulv, en murvegg samt eternittkledde vegger og tak.
Leddport av tre med motorstyring.
Elbillader i garasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Garasjeport er treg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



INNENDIG

TG 2 Overflater

Underetasje:

Innvendig er det gulv med belegg, flis og betong.

Veggene har malte flater og strie, malt mur/betong.

Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og malt mur/betong

Tilstandsrapport

Hovedetasje:

Innvendig er det gulv med parkett, flis og teppebelegg.

Veggene har malte flater og strie.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

2. etasje:

Innvendig er det gulv med parkett, flis og teppebelegg.

Veggene har malte flater og strie.

Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av parkett er ikke lakkert i kjøkken

Det mangler fugemasse på flisgulv ett par steder i kjøkken og vaskerom.

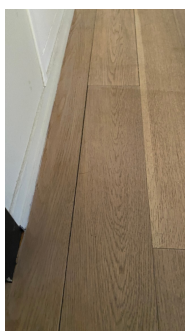
Skade i vegg/foring ved ytterdør i underetasje

Ellers noen mindre avvik på overflater som manglende lister, stedvis mindre sprekker i parkett og veggplater og lignende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskiller er av trebjelkelag, elementdekke og støpt dekke.

Det ble kun målt mindre høydeforskjeller i underetasje og hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt planavvik i underetasje, hovedetasje og 2. etasje.

Det ble målt 8mm i stue i underetasje i hele rommet.

Det ble målt ca 10mm i kjøkken i hovedetasje i hele rommet.

Det ble målt 15 mm i loftstue i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med 2 pipeløp. Det er åpen peis i stue. Sotluker i kjeller samt feieluker på kaldloft.

Siste feiing utført i 2021 for det aktive pipeløpet. 2019 for inaktivt. Siste tilsyn utført i 2021 uten avvik. Inaktivt løp hadde fram til 2019 tilkoblet en fyrkjele, i følge Rana feiveesen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist riss i overflate.
- Feieluke er skadet.

Det mangler ildfast plate under sotluke i kjeller samt under feieluker på loftet. Kjøkkeninnredning er nærmere enn 30 cm fra sotluke i kjeller.

Feieluke på kaldloft er skadet.

Det er riss i puss på puss på pipe på kaldloft.

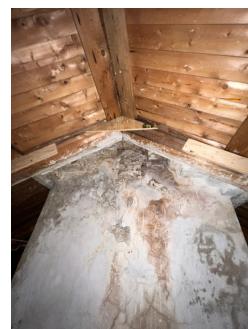
Konsekvens/tiltak

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

Det er ukjent hvilket pipeløp den skadde feieluka på kaldloft gjelder. Avvik må undersøkes og eventuelt utbedres.

Avik må undersøkes og utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren har en del betonggulv, og en del oppforet platekledd gulv med belegg. Vegger mot terreng er av betong/mur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Det er påvist saltutslag på vegger i underetasje samt det er med fuktindikator påvist forhøyede verdier i betonggulv og nede i vegger mot terreng.

Forhøyede fuktverdier i eldre kjellere er ikke uvanlig pga manglende fuktsperre i grunnen. Fukt fra grunnen kan da trekke opp i betongen. Oppforet tregulv er den sammenheng en risikokonstruksjon.

Det er gjort indikatorsøk på oppforede gulv, fuktmålt i svill i inspeksjonsluke i soverom og i lekt under dør til gang uten å finne unormale verdier.

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.



TG 2 Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under betong/elementdekke.
Adkomst via luke på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist andre avvik:
 - På grunn av vanskelig adkomst er krypkjeller kun observert fra luke og det taes forbehold om at det kan være avvik som ikke er observert.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.
- Andre tiltak:
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Krypkjeller bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Malt tett tretrapp med repos mellom hovedetasje og 2. etasje. Trinn er kledd med teppebelegg. Rekkverk av spiler.

Malt tett tretrapp mellom underetasje og hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

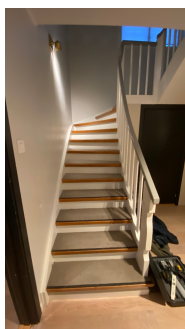
Det ble målt frihøyde mellom underetasje og hovedetasje på ca 1,6m

Det ble målt frihøyde mellom hovedetasje og 2. etasje på ca 1,85m.

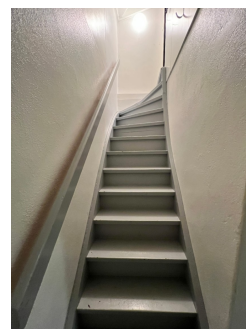
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygget fungerer med avviket. Vær obs ved bruk.



Trapp mellom 1. og 2. etasje



Trapp mellom underetasje og 1. etasje

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Noen fyllingsdører i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen løse dørrhåndtak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon.

Vaskerommet har flislagt gulv med varmekabler, vegger er dekket med malte plater og tak er kledd med himlingsplater.

Det er plastsluk.

Det er innredning med slette fronter og nedfelt skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Det er tilnærmet ikke fall på gulvet, samt det er terskelløst mellom vaskerom og kjøkken.

Det er ikke observert membran.

Det er utette rørgjennomføringer i gulv.

Det er ikke avtrekk fra rommet.

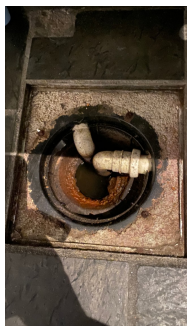
Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Vaskerom ligger mot kjøkken og yttervegger.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

2. ETASJE > BAD

Generell

Eldre baderom med flislagt gulv med varme, veggene har fliser og malt glassfiberstrie, malt glassfiberstrie i tak.
Innredning med glatte fronter og nedfelt vask, gulvmontert toalett og dusjnise med glassvegg. Håndduktørker.
Det er plastsluk med ukjent membran/tettesjikt.
Det er fall til sluk i dusjnise.
Ingen dokumentasjon på badets oppføring eller produkter foreligger. I følge eldre takst ble det gjort tiltak i dusjnise i 2012.

Vurdering av avvik:

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

Dusjnise er avgrenset med oppkant og det er plastsluk i dusjnise. Det er dermed ikke avrenning til sluk for øvrige badet.

Det er utette rørgjennomføringer i våtsone

Det er skadde og mugg i fuger/silikonfuger.

Vindu har fuktskade.

Det er ikke avtrekk fra badet, kun ventil.

Badet er i daglig bruk men gjenværende forventet levetid ansees som utgått og oppussing må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling ble utført fra luke bak vask uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og fuktinnholdet er dermed under 8%



2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt glassfiberstrie med downlights.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er skader i silikonfuger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undersøkes nærmere og fuger må utbedres.



2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Det er mosaikkfliser på gulv med varmekabler. Det er 15mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Det er flislagt oppkant under terskel på ca 25mm med ukjent tetting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det mangler flere mosaikkfliser i dusj.

Fuger er utvasket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Manglende fliser og utvaskede fuger må utbedres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

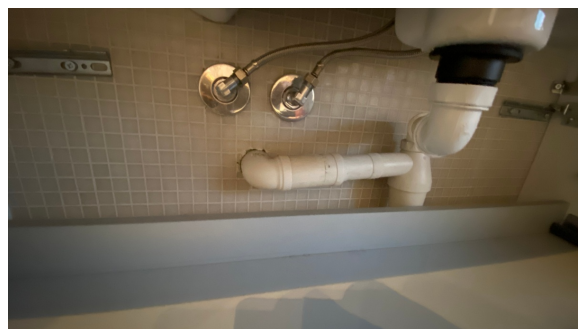
Vurdering av avvik:

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

Det er utette rørgjennomføringer i våt sone.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med glatte fronter og nedfelt servant, speilskap, gulvmontert toalett og dusjvegg. Det har tidligere vært badekar som er fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Toalettsete er knekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

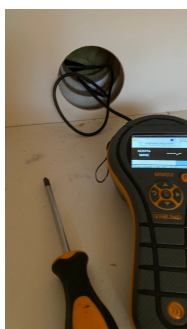
Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%



SOKKELETASJE > BAD (HYBEL)

TG 3 Generell

Eldre badetrom med flislagt gulv med varmekabler, veggene har malt glassfiberstrie. Himlingsplater i tak.
Innredning med glatte fronter og nedfelt vask, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg til vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Det er plastsluk med synlig smøremebran.
Det er ca 5mm fall fra gulv ved terskel til gulv ved sluk.
Terskel på ca 20mm.

Ingen dokumentasjon på badets oppføring foreligger.

Vurdering av avvik:

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

Det er utette rørgjennomføringer

Det er ikke tilstrekkelig fall på gulv.

Det er knust sokkelflis samt skadde silikonfuger mellom sokkel og gulv.

Badet er i daglig bruk men gjenværende forventet levetid ansees som utgått og oppussing må påregnes.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



SOKKELETASJE > BAD (HYBEL)

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og fuktinnholdet er dermed under 8%.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > DUSJROM

Generell

Dusjrom med ukjent alder. Det er ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter.

Rommet har flislagt gulv med flissokkel, malte murvegger og tak. Soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Det er ca 20mm fall fra gulv ved terskel til topp sluk. Oppkant ved terskel på ca 35mm. Det er soilsluk med ukjent tettesjikt

Vurdering av avvik:

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

Det er kommet opp en el-kabel i hjørnet på dusjen.
Det er ikke avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

El-kabel må undersøkes nærmere av elektriker.

Ved renovering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



SOKKELETASJE > DUSJROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

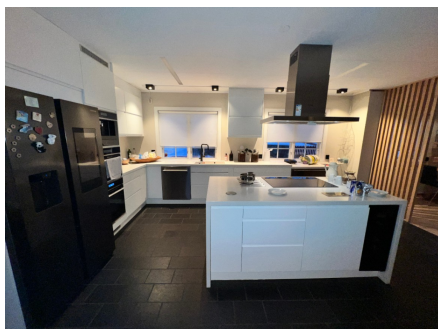
TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har fliser på gulvet med varmekabler og sluk. Det er malte plater på vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av kompositt med 2-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, ventilatorhette med kullfilter og komfyrvakt. Rustfritt kjøle/fryseskap med vann/is automat, kjøleskuffer, oppvaskmaskin samt vannstoppsystem. Det er integrert micro, stekeovn, kaffemaskin og vinskap. Det ble målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forisert avtrekk ut fra kokesonen.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har belegg på gulvet, malte flater på vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med underlimt 1-kums benkebeslag.

Det er induksjonstopp, kjøle/fryse-skap, oppvaskmaskin og stekeovn. Plate mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.



SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er dårlig sug i ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Ventilator bør undersøkes nærmere.



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvet er kledd med fliser. Veggene har fliser og malt flater. Himlingen har malte flater.
Rommet har gulvmontert toalett og vegghengt vask. Det ble målt med fuktindikator på gulvet uten forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



1. ETASJE > KJØLEROM/BOD

TG 2 Overflater og konstruksjon

Bod/Kjølerom med panelte vegger og tak. Belegg på gulvet. Det mangler kjøleaggregat.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonen har indikasjoner på feil konstruksjon og bør undersøkes ytterligere eller det må innhentes dokumentasjon på valgt løsning.
- Det er påvist fuktskjolder i overflatene.

Kjølerommet er ikke bygd som ett rom i rommet.

Det er fuktmerker nede i hjørner. Det ble fuktmålt og observert forhøyede fuktnivåer. Det ble målt 17,2% fuktighet, som er helt opp mot risikonivåer for dannelse av sopp og råte.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser og foretas utbedring av eventuell skade.
- Andre tiltak:

Hvis rommet skal brukes som kjølerom må konstruksjonen undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

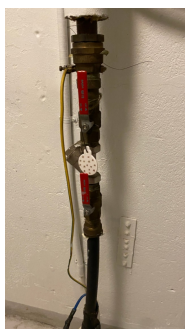
Innvendige synlige vannledninger er av kobber og plast. Hovedstoppekran plassert i teknisk rom i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist andre avvik:
- Det er deler av vannrør i krypkjeller som ikke er isolert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- Isolering av vannrør må utbedres/kompletteres.



Røropplegg under vask på bad i underetasje



Røropplegg under kjøkkenbenk i underetasje



Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:
- Det er avløpsrør i krypkjeller med dårlig understøttelse/oppheng.

- Ett blendet avløpsrør er tapet i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

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

Avvikene bør utbedres.



TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler og styrt avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er en Frico viftekonvektor plassert i gang i hovedetasje.



TG 1 Varmesentral

Det er Panasonic luft/vann varmepumpe fra 2018, installert i 2023 i følge eier, plassert i teknisk rom i kjeller.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

200/100 liters Oso varmtvannsbereder fra 2020.



TG 1 Andre installasjoner

Det var ved befaringen ett spabad på terrassen. Badet er ikke funksjonstestet.



TG 2 Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme med radiatorer i de fleste rom. I følge eldre takst er alle radiatorer byttet, foruten 2 i stue.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

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

Sikringsskapet med automatsikringer, overspenningsvern og måler er plassert i bod i underetasje.

Det er i tillegg ett sikringsskap i kjøkken i hovedetasje samt ett i teknisk rom i underetasje og ett i garasjen.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert 28.02.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, i følge Linea.

Det ligger 23 dokumenter på Boligmappa.no

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Sjekk boligmapp. Sinus 2021, smart hus.

Inntak og sikringsskap

3. 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?

Nei



Sikringsskap i underetasje



Sikringsskap i teknisk rom



Sikringsskap i kjøkken



Sikringsskap i garasje

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

🕒 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent dato.

Ukjente masser rundt boligen.

Taknedløpene føres inn i muren og ned under bakken i rør

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

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det er dokumentert at det er separert fram til gata, men siden det er en felles (privat) ledning for spillvann og overvann videre (den røde stiplede linjen), så er det ikke fullstendig separert. Det kan komme framtidig pålegg om å separere helt fram til kommunal påkobling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

🕒 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

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



🕒 TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur mellom vei og innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport



Terrengforhold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

Generell info:

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2000 opplyses det i tidligere salgsrapport.

I flg. opplysninger fra Rana Kommune er det dokumentert at det er separert fram til gata, men siden det er en felles (privat) ledning for spillvann og overvann videre, så er det ikke fullstendig separert. Det kan komme framtidig pålegg om å separere helt fram til kommunal påkobling.

Årstall: 2000

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet.

Målt rekkverkshøyde på balkonger i 2 etasje til 87 cm.

Mangler del av rekkverk på trapp ved inngangspartiet. Målt rekkverkshøyde til 87 cm. Det mangler også rekkverk på enden av terrasse. Brannslukningsapparater fra 2006.

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker. Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Vurdering av avvik:

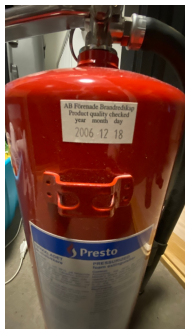
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Tilstandsrapport

- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Åpninger i rekkverk for utvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på innvendige trapper må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

416 m²/397 m²

Enebolig: 2 Uinnredet loft, Vaskerom, Kjøkken, 2 Stuer, Spisestue, Vindfang, Toalettrom, Hall m/trapp, Trapperom, Kjølerom, 3 Gang, 3 Bad, 7 Soverom, 4 Bod, Stue/kjøkken, Dusjrom, Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 12 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 15 000 000

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

12 500 000

Konklusjon markedsverdi

12 500 000

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)	Beregnet (avrundet)
Kr. 3 584	15.03.2019	Kr. 3 860	Kr. 100 000	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nordmohøgda 6 ,8622 MO I RANA 243 m² 1994 5 sov	04-05-2025	11 500 000	11 100 000		11 100 000	44 048
2 Mobekkgata 17 ,8624 MO I RANA 268 m² 1949 4 sov	10-11-2022	8 600 000	8 900 000		8 900 000	33 209
3 Petter Dass gate 6 ,8624 MO I RANA 220 m² 1948 6 sov	07-06-2022	7 400 000	7 225 000		7 225 000	32 841
4 Granveien 4 ,8624 MO I RANA 212 m² 1955 3 sov	28-09-2023	6 250 000	6 100 000		6 100 000	28 774
5 Skytterveien 5 ,8624 MO I RANA 199 m² 1952 4 sov	18-04-2023	5 500 000	5 200 000		5 200 000	26 131
6 Toranesgata 49 ,8622 MO I RANA 286 m² 1951 5 sov	25-01-2022	6 800 000	7 100 000		7 100 000	24 825
7 Johan Nygaardsvolds gate 3A ,8622 MO I RANA 478 m² 1943 5 sov	23-10-2025	11 970 000	12 000 000		12 000 000	21 016
8 Nordlandsveien 45 ,8626 MO I RANA 251 m² 1948 5 sov	03-03-2025	5 850 000	5 750 000		5 750 000	19 828

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.	17 000
Kommunale avgifter (vann, avløp, festeavgift og eiendomsskatt)	Kr.	33 658
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetøp estimert av takstingeniøren)	Kr.	750
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon)	Kr.	7 191
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Festeavgift	Kr.	3 548
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	87 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	13 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 910 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	8 500 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	8 500 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	2 500 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 4 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	6 500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	15 000 000
--	------------	-------------------

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

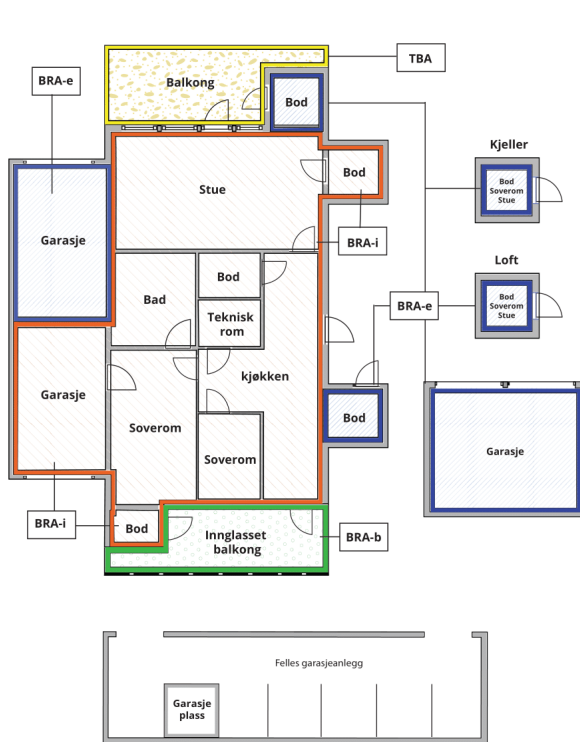
Hva er måleverdig areal?

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 optas 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 boder
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige 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.

Enebolig

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)				
Loft	53			53		67	120
1. Etasje	149			149	55		149
2. Etasje	122			122	2		122
Sokkeletasje	73			73			73
Garasje		19		19			19
SUM	397	19			57	67	483
SUM BRA	416						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Uinnredet loft, uinnredet loft		
1. Etasje	Vaskerom, kjøkken, stue, stue, spisestue, vindfang, toalettrom, hall m/trapp, trapperom, kjølerom/bod		
2. Etasje	Gang, bad, bad, soverom, soverom, soverom, soverom, loftstue, soverom		
Sokkeletasje	Gang, gang (hybel), bad (hybel), soverom (hybel), bod (hybel), bod (hybel), stue/kjøkken, dusjrom, bod (hybel), bod/teknisk rom		
Garasje		Garasje	

Kommentar

Det bemerkes at ca. 67 m2 av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger oppdaterte tegninger, pr 21.03.2024, tegninger av bruksendring i underetasje, datert 03.04.2019 samt byggetegninger fra 19.10.1967.

Deler av vegg mellom vaskerom og kjøkken er fjernet.
Vegg mot ytterdør på vaskerommet er fjernet.

Det foreligger ferdigattest datert 31.08.1949.
Det foreligger brukstillatelse for enebolig, datert 03.04.2024
Det foreligger ferdigattest for bruksendringer i underetasje, datert 08.03.2022.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført arbeid på det elektriske anlegget og VVS.

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	325	91

Kommentar

Enebolig

Sekundærareal Loftsetasje: 2 stk. uinnredet loftsrom

Primærareal 1. Etasje: Vaskerom , Kjøkken , 2 stk. Stuer, Spisestue , Vindfang , Toalettrom , Hall m/trapp , Trapperom

Primærareal 2. etasje: Soverom/stue, 4 stk. Soverom , 2 stk. Bad og Gang.

Primærareal sokkeletasje: Stue/kjøkken (hybel), Soverom (hybel), Bad (hybel), Gang (hybel), Gang , Dusjrom

Sekundærareal sokkeletasje: 3 stk. boder samt bod/teknisk rom.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	65	541	0	1092.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt		Neste justering	Utløpsdato
Skoginspektør Nilsens vei 4				15.03.1949		15.03.2029	
Hjemmelshaver							
Moldovanu Marius Răzvan, Moldovanu Natalia Sofia							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært og har utsikt ut Ranfjorden, om lag 0,7 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger i Skoginspektør Nilsens vei med ca. 0,2 km til Moheia ungdomskole og Lyngheim barneskole. Eiendommen ligger med kort avstand til butikk, kjøpesenter, parker, restauranter, badeland, fotballbane og andre kultur/fritidstilbud som Mo sentrum tilbyr.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Steinbelagt innkjørsel og gårds plass.
Festet tomt som har ett areal på ca. 1 092,80 m².

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

Kommuneplan

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

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

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

1949/404-2/72 15.03.1949 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE
Festetid: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 167
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvisitent/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 1949, bygd over 4 plan. Til boligen hører det med garasje.

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

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med teglstein.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Oppvarming

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

Utleiedel

Boligen har utleiedel i deler av sokkeletasjen.

Utleiedelen inneholder følgende rom: soverom, stue/kjøkken, bod, bod og bad/wc/vaskerom.
Boenheten leies pr. i dag ut for til sammen 15 000,- pr mnd.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 607 224	2022	Som primærbolig. Kr. 6107450 som sekundærbolig.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ikke oppgitt	Ikke oppgitt	Fullverdi		16 000
Kommentar Årlig premie antatt av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.01.2026		Gjennomgått	7	Nei
Rana kommune	14.06.2023	Reguleringsbestemmelser	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune	31.08.1949	Ferdigattest	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	03.04.2024	Brukstillatelse	Gjennomgått	3	Nei
Rana Sorenskriverembete	15.03.1949	Festebrev	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	14.04.1992	Målebrev	Gjennomgått	2	Nei
Egenerklæring el	16.01.2026		Gjennomgått	1	Nei
Div skriv			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita	23.11.2023	Matrikkel	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune	08.03.2022	Ferdigattest bruksendring	Gjennomgått	2	Nei
Rana sorenskriverembete	13.10.1948	Festebrev	Gjennomgått	3	Nei
Enova	20.04.2019	Energiattest	Gjennomgått	8	Nei
Rana kommune	04.12.2023	Info fra fremfester	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	15.12.2025	Gebyrer	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune		Div skriv, kart	Gjennomgått		Nei
Rana kommune	03.02.2016	Plankart, bestemmelser og retningslinjer	Gjennomgått	21	Nei
Skatteetaten	06.12.2023	Formuesverdi	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	23.11.2023	Piper og ildsted	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	15.12.2025	Planopplysninger	Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	21.03.2024	Oppdaterte tegninger	Gjennomgått	4	Nei
HAF	16.12.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Linea	14.01.2025	Elkontroll	Gjennomgått	1	Ja
HAF	23.11.2023	Gebyrer	Ikke gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	19.10.1967	Tegninger	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	03.04.2019	Tegning endring kjeller	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	17.08.1993	Tegninger	Gjennomgått	4	Nei
Rana kommune	03.09.1948	Orginaltegninger	Gjennomgått	8	Nei
Tilstandsrapport	12.12.2023		Gjennomgått	38	Nei
Rana kommune	23.11.2023	Vann/avløp	Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	19.12.2025	Mail ang separasjon avløpsrør	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• 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. 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 fem 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 befaringsstidspunktet. 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 dampperren 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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 boligomsetningen. 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/AX1104>

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

Helgeland BBL
V/John-Roger Hansen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skoginspektør Nilsens vei 4, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: OLSEN FRANK-STIAN

Målnummer: 6970631402933713

Anlegget ble sist kontrollert: 28.02.2022

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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør