





Tilstandsrapport

 Halvpart av tomannsbolig
 Vikaveien 19 B, 8622 MO I RANA
 RANA kommune
 # gnr. 20, bnr. 65, fnr. 11

Markedsverdi

3 150 000

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 119 m²



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 01.10.2024

Oppdragsnr.: 12315-2108

Referansenummer: VS1960

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



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 fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. De tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer, rørlegging og oppvarming, synes å være i god stand. Kjøkken- og baderomsinnredning har normal slitasjegrad. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Halvpart av tomannsbolig - Byggeår: 1958

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med pappshingel.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre.
Yttervegger er utvendig liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av trobord.
Loftskillet er isolert med ca. 15-20 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen.
Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass fra 1979 og 2013.
Eldre vinduer i kjelleretasjen.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Balkongdør: Malt balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.
Terrasse på ca. 22 m² med rekkverk av tre.
Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Markplattning på ca. 12 m² i tilknytning til inngangspartiet med levegger mot nabo og gate.
Utvendige trapper er av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med trepanel og malte plater.

Himlinger er tekket med trepanel og malte plater. Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.

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

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Pipen ble sist feiet i 2022.

Siste kontroll ble utført i 2022.

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befarings ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene, hvor noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Innvendige trapper er av tre med rekkverk av tre. Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje har naturstein i inntrinn.

Innvendige dører er av malte speildører og malte slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Baderommet er fra ca. 2005 i følge tidligere salgsopplysninger.

Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med fliser

Himlingen er tekket med panel.

Gulv er tekket med fliser

Gulvet har svakt fall mot sluk.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Baderommet har mekanisk avtrekk.

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Laminerte skrog med slette fronter.

Laminerte benkeplater.

Naturstein på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Integrert oppvaskmaskin.

Mekanisk avtrekk over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av plast (rør i rør).

Innvendig hovedstoppekran montert i boden i kjelleretasjen.

Avløpsrør av plast og soil.

Det er ikke registrert noe ventilering utenom åpning av dører/vinduer.

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

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2022, montert i stuen.

Varmtvannsbereder plassert i felles vaskerom.

Merke: Oso.

Liter: 194.

Watt: 2000.

Produsert: 2022.

El-skap plassert i entré.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i badegulvet.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering av ukjent type og årstall.

Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong.

Forstøtningsmur av betongstein.

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	119 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	119 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at rom som på godkjente tegninger er benevnt matkjeller i kjelleretasjen i dag er en del av trapperommet. (søknadspliktig endring).

Det foreligger ferdigattest datert 24.01.1958.

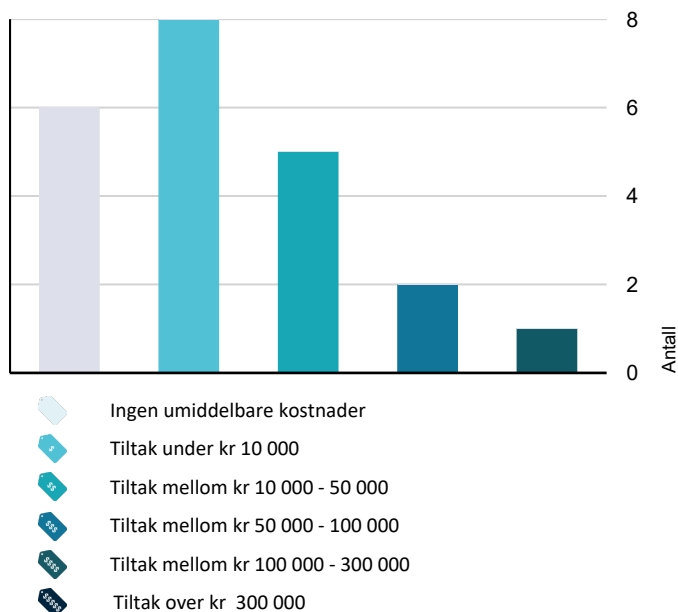
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Halvpart av tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Levegger er værslitte.
Terrassedekke er værslitt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjelheter i gulv: Største målte planavvik innenfor en diameter av 2 meter er ca. 26 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 26 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Største målte planavvik ble målt på soverommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har en del mose.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:


Deler av kledningen ser ut til å ha kun 1 strøk maling.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

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

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

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

Det er avvik:

Ytterdøren er utvendig værslitt.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Det er merker etter gammel varmpumpe på veggen i stuen.

For øvrig har overflater normal slitasjeegrad.

 **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](#)

Det er avvik:

Sotluke har noe rust og det er rennemerker etter sotvann under sotluke.


 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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


Enkelte dører subber mot karmen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarig. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

 **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Manglende drengåpning under den innebygde sisternen.

 **Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

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

Flere rom er uten tilstrekkelig ventilasjon. Vinduer uten luftespalte gjør at tilgang på tilluft kun kan oppnås ved åpning av vinduer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
Det er avvik:

Det er umulig å vurdere terrengforhold på tomten mot veien da hele siden er dekket med terrassedekke.

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 > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er registrert fuktsvell i benkeplaten over oppvaskmaskinen.
Det bemerkes at fronten på oppvaskmaskinen har en annen farge enn resten av innredningen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av soil.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-skap plassert i entré.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler i badegulvet.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

HALVPART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår

1958

Kommentar

Byggeåret er basert på ferdigattest datert 24.01.1958.

Anvendelse

Boligen var ved befarings utleid.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel 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.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:

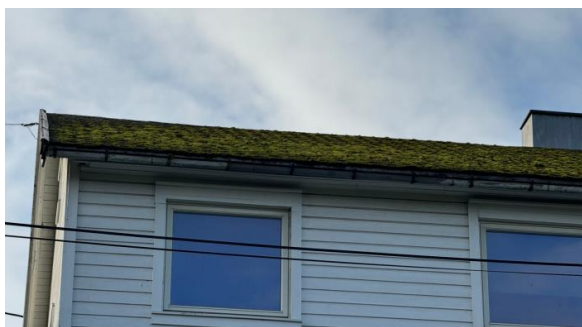
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har en del mose.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tektekingen har en del mose.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

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

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.

Utskifting av renner, nedløp og beslag bør påregnes i forbindelse med utskifting av taktekke.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler snøfangere på taket, taket har en ru overflate som holder noe på snøen.

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre. Yttervegger er utvendig liggende kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kledningen ser ut til å ha kun 1 strøk maling.

Konsekvens/tiltak

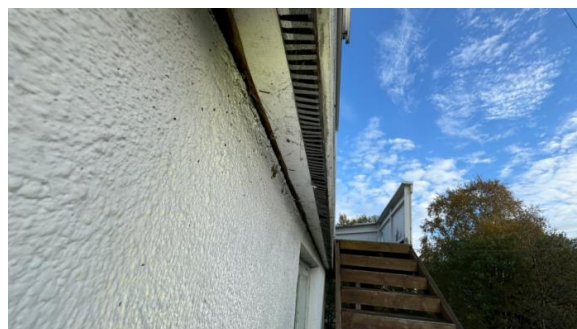
- Tiltak:

Maling av fasade bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deler av kledningen ser ut til å ha kun 1 strøk maling.



Det er montert musestoppere bak kledningen.

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak takkonstruksjon av tre.
Taktro av trobord.
Loftskillet er isolert med ca. 15-20 cm isolasjon.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i trappegangen.

Vurdering av avvik:

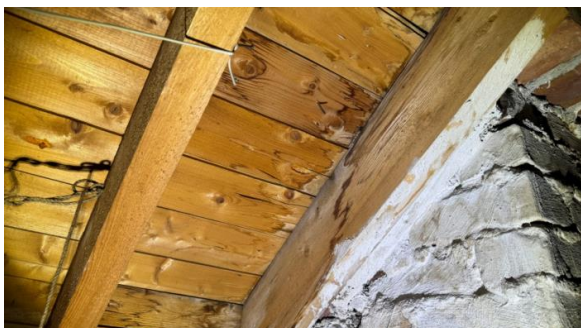
- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det bemerkes at det ikke er anlagt dampsperre i loftskillet, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som vil føre til kondens.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden. Ved fremtidig renovering må det anlegges dampsperre.



Det er registrert fuktmerker i takkonstruksjon/taktro.

TE 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2 og 3-lags isolerglass fra 1979 og 2013.
Eldre vinduer i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er avvik:

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Enkelte vinduer er utvendig værslitt.

TE 2 Dører

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdøren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av ytterdøren må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ytterdøren er utvendig værslitt.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 22 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 91 cm.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Markplatting på ca. 12 m² i tilknytning til inngangspartiet med levegger mot nabo og gate.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Levegger er værslitte.

Terrassedekke er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Rekkverk på terrassen må skiftes.

Overflatebehandling/utskifting av terrassedekke må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

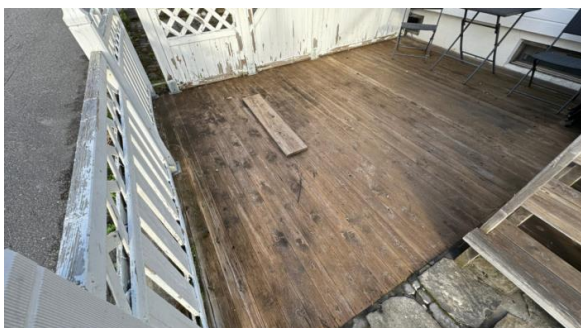
Tilstandsrapport



Det er råteskader i rekkverk.



Værslitt terrassedekke.



Værslitt terrassedekke.

Utvendige trapper

Utvendige trapper er av tre.

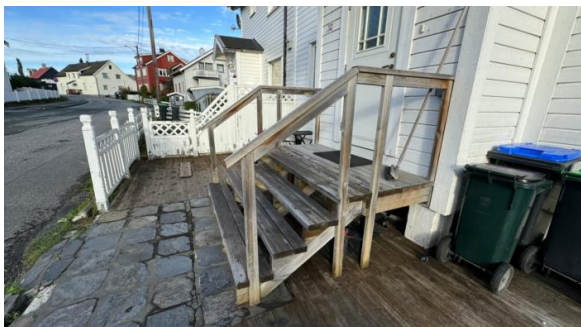
Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpninger i rekkverket er for store.



Trappen mangler rekkverk.

INNENDIG

Overflater

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med trepanel og malte plater.

Tilstandsrapport

Himlinger er tekket med trepanel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er merker etter gammel varmpumpe på veggen i stuen.
For øvrig har overflater normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.



Merker etter varmpumpe på veggen i stuen.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik innenfor en diameter av 2 meter er ca. 26 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 26 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Største målte planavvik ble målt på soverommet.

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.

Det bemerkes at hvis man skal rette skjevhetene med avrettningsmasse, må det først gjøres undersøkelser om etasjeskille i boligen er dimensjonert for den ekstra vekten som avrettningsmassen vil tilføre.

Kostnadsestimat er for oppretting av planavvik, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ekstra vekt som avrettningsmassen vil tilføre.
- Bytting av overflater.
- Endringer knyttet til løfting/heving av dører og åpninger etc.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Største planavvik ble målt på soverommet.

TE 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TE 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feiluke.

Pipen ble sist feiet i 2022.

Siste kontroll ble utført i 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sotluke har noe rust og det er rennemerker etter sotvann under sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av sotluke bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluken har noe rust.

TE 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er en grovkjeller, og hulltaking er ikke nødvendig ettersom ytterveggene er av betong/mur. Under befaring ble det foretatt fuktmåling på kjellerytterveggene, hvor noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

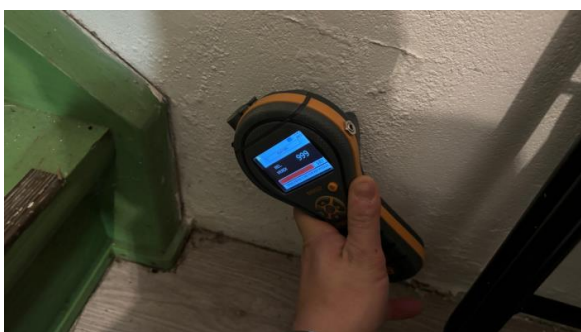
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

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.

Så lenge kjelleren brukes som grovkjeller, anses dette ikke som et problem. Ved eventuell innredning av kjelleren, er det viktig å sørge for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

TE 2 Innvendige trapper

Innvendige trapper er av tre med rekkverk av tre.
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje har naturstein i inntrekk.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av åpninger i rekkverk.



Kontroll av rekkverkshøyde.

TE 2 Innvendige dører

Innvendige dører er av malte speildører og malte slette dører.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Enkelte dører subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra ca. 2005 i følge tidligere salgsopplysninger.
Ingen dokumentasjon foreligger.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser
Himlingen er tekket med panel.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser
Gulvet har svakt fall mot sluk.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



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

2. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Vurdering av avvik:

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

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredsstillende utført.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser anbefales.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD/WC

TE 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speilskap, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Manglende drengåpning under den innebygde sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.



Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

2. ETASJE > BAD/WC

TE 2 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

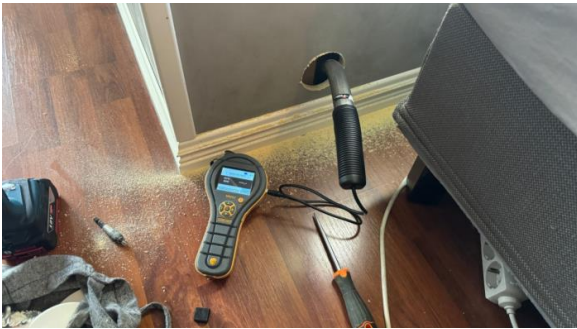
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Naturstein på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandeblender.
Integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i benkeplaten over oppvaskmaskinen.
Det bemerkes at fronten på oppvaskmaskinen har en annen farge enn resten av innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden, utskifting av benkeplate kan ikke utelukkes på sikt.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

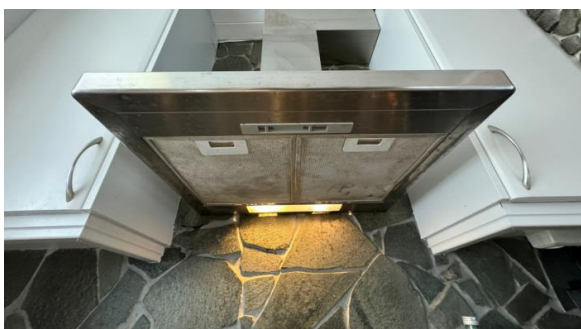


Fuktsvell i benkeplate.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren.



Kontroll av avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør).

Innvendig hovedstoppekran montert i boden i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger av soil.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TE 2 Ventilasjon

Det er ikke registrert noe ventilering utenom åpning av dører/vinduer.

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

Vurdering av avvik:

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

Flere rom er uten tilstrekkelig ventilasjon. Vinduer uten luftespalte gjør at tilgang på tilluft kun kan oppnås ved åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TE 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2022, montert i stuen.

TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i felles vaskerom.

Merke: Oso.

Liter: 194.

Watt: 2000.

Produsert: 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TE 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skap plassert i entré.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i badegulvet.

El-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 09.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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 Samsvarserklæring er ikke fremvist.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført etter 01.01.1999. (TG2) Innhent samsvarserklæringer om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

Tilstandsrapport

📍 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 bygnings sakkyndig 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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

📍 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering av ukjent type og årstall.
Manglende utvendig fuktsikring av grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

📍 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss muren tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Stedvis sprekker i grunnmuren.

📍 TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein.



Liten forstøtningsmur mellom parkering og hage.

📍 TG 2 Terrenghforhold

Eiendommen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

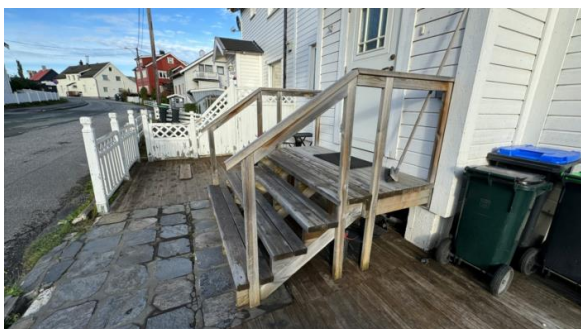
Det er umulig å vurdere terrenghforhold på tomten mot veien da hele siden er dekket med terrassedekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Det anbefales minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen (cirka 2 cm fall per meter).



Nærmere undersøkelser angående fallforhold på terrenghet under terrassen anbefales.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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
119 m²/119 m²

Halvpart av tomannsbolig: Entré, Gang, Stue/kjøkken, 2 Trapperom, 3 Soverom, Bad, 3 Bod, Felles vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 150 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 650 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

3 200 000

Fradrag for festet tomt

-

30 000

Konklusjon markedsverdi

3 150 000

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

Kr. 1 083

Sist justert

01.01.2024

Oppjustert festeavgift

Kr. 1 083

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr. 30 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig 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, utdømmessigheter, 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, utdømmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandsvækkelser, 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	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Toraneshøgda 6 ,8622 MO I RANA 74 m ² 1955 2 sov	25-08-2022	2 950 000	2 950 000		2 950 000	39 865
2 Vikaveien 30 A ,8622 MO I RANA 117 m ² 2000 3 sov	20-04-2022	3 800 000	4 200 000		4 200 000	35 897
3 Karl Bustnes vei 3B ,8622 MO I RANA 72 m ² 1952 2 sov	14-12-2023	2 700 000	2 550 000		2 550 000	35 417
4 Vikaveien 19 B ,8622 MO I RANA 92 m ² 1958 3 sov	03-04-2022		3 100 000		3 100 000	33 696

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

Kommunale avgifter:	Kr.	10 804
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	26 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	51 000

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 650 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av tomannsbolig	Kr.	2 500 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 500 000

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.	1 150 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 150 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 650 000
--	------------	------------------

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?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpart av tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	43			43	34
2. etasje	42			42	
Kjelleretasje	34			34	
SUM	119				34
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré , Gang , Stue/kjøkken		
2. etasje	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc		
Kjelleretasje	Trapperom , Bod 1, Bod 2, Bod 3, Felles vaskerom		

Kommentar

Det bemerkes at vaskerommet i kjelleretasjen på ca. 9 m² er felles med naboen og er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at rom som på godkjente tegninger er benevnt matkjeller i kjelleretasjen i dag er en del av trapperommet. (søknadspliktig endring). Det foreligger ferdigattest datert 24.01.1958.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredstiller dagens krav.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpart av tomannsbolig	112	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Jørgen Kulstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	65	11	0	303.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato	
Vikaveien 19 B					01.01.2025	31.12.2056	
Hjemmelshaver							
Larsen Filip Mathias Myrvang							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vikaveien i et sentrumsnært boligområde. Fra eiendommen er det gåavstand til barnehage, ungdomsskole, universitet, treningssenter, kafeer, restauranter og idrettsfasiliteter.
Kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden.

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: Mellomvika
Planidentifikasjon: 2051
Reguleringsformål: Boliger
Ikrafttredelsesdato: 02.02.1988

Om tomten

Festet tomt på 303,2 m2. Tomten er opparbeidet med plen og busker. Gruset innkjørsel.

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 tomannsbolig fra 1958, bygd over 3 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av flermannsboliger, eneboliger og noe forretningslokaler.

Oppvarming

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 767 374	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 100 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				8 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.09.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ambita/Infoland	24.09.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen fra Ambita, Rana kommune og HAF.	Gjennomgått	57	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	09.03.2022	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Nei

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.
- Fuktsøk: 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 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VS1960>

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

FILIP M MYRVANG LARSEN
Vikaveien 19 B

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Vikaveien 19 B, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: NORDLUND GURO EILERTSEN
Målernummer: 6970631403279216
Anlegget ble sist kontrollert: 09.03.2022
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