

Tilstandsrapport



Enebolig



Kvelsolgata 61, 8618 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 17,17, bnr. 3,3, snr. 0,0, fnr. 205

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 219 m² BRA-i: 161 m²



Befaringsdato: 16.06.2025

Rapportdato: 23.06.2025

Oppdragsnr.: 12315-2344

Referansenummer: QX1337

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



**Verdi
Eiendomstakst**

VET.NO



ENERGIMERKE

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.

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

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Jørgen Kulstad

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

jorgen@vet.no

411 11 466

955 55 229



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 TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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 • 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 • 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, men det er viktig å merke seg at enkelte bygningsdeler er av eldre dato. Til tross for jevnlig vedlikehold, som har bidratt til å holde boligen i en tilfredsstillende tilstand, reflekterer enkelte komponenter boligens alder. Dette gjelder blant annet elementer vinduer, dører og bordkledning. Selv om disse delene fortsatt fungerer, kan deres alder innebære at de nærmer seg slutten av sin forventede levetid og snart vil kreve utskifting eller oppgraderinger for å sikre fortsatt funksjonalitet og effektivitet.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp fra ca. 2013 i følge tidligere salgsopplysninger.

Renner og nedløp av metall.

En luftehatt på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er tekket med stående kledning og malte plater.

Pulttak takkonstruksjon av tre. Ukjent konstruksjonsoppbygging. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og malte vinduer med koblet glass.

Vinduer er fra byggeår, det har blitt montert isolerglass i enkelte vinduer i hovedetasjen (vindusrammene ble ikke byttet).

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Dør er fra 2020.

Balkongdør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt. Dør er fra byggeår.

Terrassedør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt. Dør er fra byggeår.

Terrasse på 16 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på 81 cm. Det er takoverbygg på deler av terrassen.

Adkomst fra hage og via terrassedør.

Takterrasse over garasje på 30 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på 102 cm.

Adkomst via balkongdør.

Trapp til inngangsdør: Trapp av tre med malt stående rekkverk.

Håndløpere i trappeløpet. Trapp har et repos ved inngangsdør på 16 m².

Trapp i terreng: Trapp av tre med trinn av strekkmetall. Malt stående rekkverk.

Trapp til terrasse: Tre-trinns trapp av tre med håndløpere.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat, belegget og veggteppe.

Vegger er tekket med panel, malt tapet/strie og malte panelplater.

Himlinger er tekket med MDF-himlingspanel, malerpapp, panel 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 ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted.

Siste kontroll ble utført i 2025.

Pipen ble sist feiet i 2023.

Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

Gulvet har belegget. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4.

Bygningen har to kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Trapp mellom sokkeletasje og hovedetasje: Tett trapp av tre med teppebelegg i inntrinn. Håndløper på vegg i begge sider av trappeløpet.

Boligen har formpressede speildører og malte/ubehandlede speildører av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er fra 2010 og arbeidet er utført av firma ifm. vannskade. Ingen dokumentasjon foreligger, i følge tidligere salgsopplysninger.

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himlingen er tekket med malte plater. Downlights i himling.

Gulv er tekket med fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte fronter.

Speil montert over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.

Bad

Ingen dokumentasjon foreligger, innhent dokumentasjon om mulig.

Vegger er tekket med panel.

Himlingen er tekket med panel.

Gulv er tekket med fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Det er ikke varmekabler i gulvet (gulvkaldt).

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.

Speil og lysarmatur montert på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Det er mekanisk avtrekk.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av overflater:

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med malt strie.

Himling er tekket med malte plater.

Beskrivelse av innredning:

Laminerte skrog med laminerte fronter.

Beskrivelse av eiendommen

Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i sokkeletasjen.
Avløpsrør av plast og soil.
Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2021, montert i stue.
Varmtvannsbereder av merket Oso på 190 liter og 2000 watt fra 2024, plassert i bod i sokkeletasjen.
El-skap plassert i trapperom.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (Kurs for el-bil lader). Lader for el-bil er montert i garasjen.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på fjell og løsmasser.
Drenering er av ukjent type og alder.
Synlig grunnmursplast på deler av boligen.

I følge tidligere salgsopplysninger har det blitt utført arbeid på dreneringen på deler av boligen, men det er usikkerhet på hva som ble utført og når dette ble gjort.
Grunnmur av betong og betongstein på opprinnelig bolig.
Grunnmur av lecablokker på tilbygget garasje.
Fundamenter av støpte peler på terrasse og repos ved inngangsdør.
Det er støttmurer av betong, betongstein og lettklinkerblokker på eiendommen.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	219 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	201 m ²
Totalpris	4 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger av opprinnelig bolig datert 18.08.1966 samt ferdigattest datert 27.06.1968. I ettertid er det dog blitt gjort noen søknadspliktige endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Det har blitt etablert trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "vedbod", benyttes i dag som trapperom med trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "matbod", benyttes i dag som del av bad/wc/vaskerom.
- Deler av rommet benevnt som "vaskerom", benyttes i dag som bod.

Sokkeletasje:

- Etasjen er på godkjente tegninger benevnt som "ikke utsprengt". Deler av etasjen er blitt innredet med gang, soverom, bad og boder.
- Det bemerkes at sokkeletasjen ikke er godkjent bruksendret hos kommunen.
- Garasjen som er oppført/tilbygget i sokkeletasjen er ikke godkjent hos kommunen, det er bare utvidelse av altan som er godkjent (benevnt som takterrasse i rapporten).

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

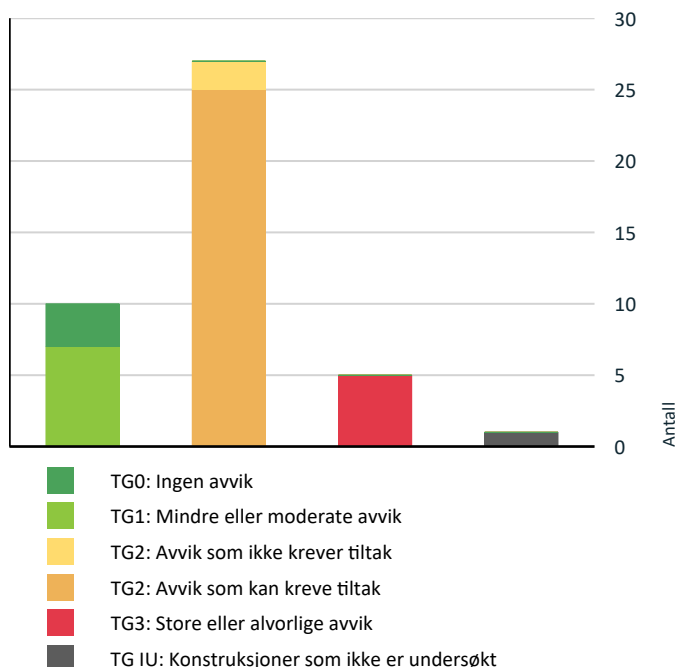
Garasje

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

Det foreligger godkjente tegninger av garasjen fra 2003. Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

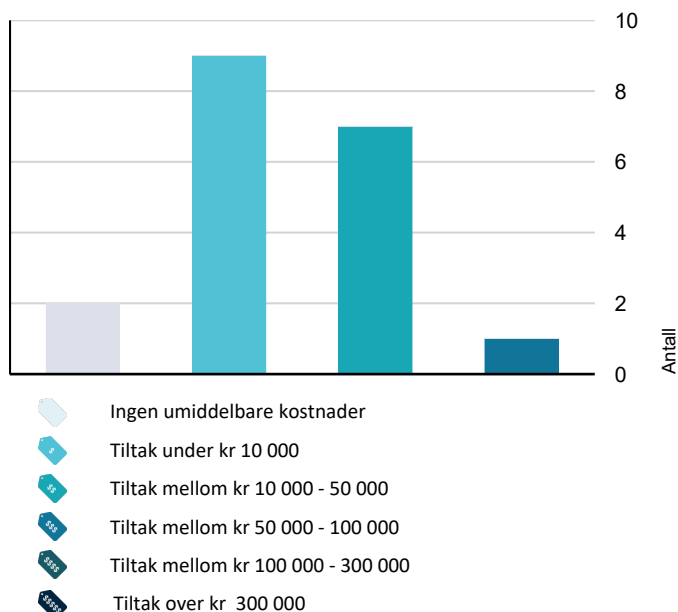
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Det er registrert forhøyede fuktverdier og noe råteskade i stubbloft.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er avvik:

Støttemuren har noe skader/hakk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføring i gulvet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

 **Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ventilasjonsrør fra avtrekksvifte ledes inn i tilstøtende rom (ikke ut gjennom vegg/tak).

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

 **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Taktekke har noe slitasje ved hjørner mot nord.

 **Utvendig > Takteking bod m/utvendig adkomst** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er påvist lekkasjer fra taktekket og råteskader i taktro.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner.

 **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer er av eldre dato og er moden for utskifting.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

 **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Dører subber i dørterskel. Terrassedør og balkongdør er av eldre dato og dermed har begrenset isolasjonsevne (ikke isolerglass).

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkhøyder.

Det er påvist værslitt rekkverk.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

 **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Værslitt rekkverk.

 **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er stedvis ufagmessig avslutning av gulv mot dørterskel. Det bemerkes at mesteparten av overflater er av eldre dato og kan ha noe normal bruksslitasje. Sår i malerpapp bak taklampe på soverom.

 **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Innvendig > Rom Under Terreng** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Innvendig isolering av grunnmur bryter med dagens anbefalte byggeskikk, som tilsier utvendig isolasjon. Innvendig isolasjon gjør at murkonstruksjonen blir kaldere, noe som øker faren for kondens og fuktoppsamling inne i vegg. Dette kan skade både isolasjonsmaterialet og murkonstruksjonen, og gir økt risiko for muggdannelse og dårlig innneklima.

 **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**

Sammendrag av boligens tilstand

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er irr på rør.
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det bemerkes at rørfordelerstokker ikke er plassert i et rørfordelerskap.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avvik gjelder eldre avløpsrør av soil.

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

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

Det er ikke montert ventiler på stuen, stuen har kun ventilering via åpning av vindu.

 **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**

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

El-skap plassert i trapperom.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (Kurs for el-bil lader). Lader for el-bil er montert i garasjen.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det bemerkes at mesteparten av grunnmurer er innvendig kledd og det er derfor ikke mulig å besiktige tilstanden av muren innvendig.

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.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Panel er ikke egnet for bruk i våtsone iht. dagens standard/krav.
Panel har stedvis løsnet i skjøter (se bilder).

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

Det ble registrert bom i flis.
Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er liten frihøyde i trappeløp

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Sammendrag av boligens tilstand



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Innredningen har noe bruksslitasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

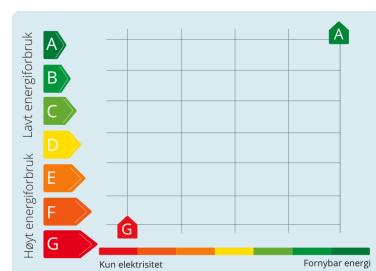
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar
Byggeåret er basert på ferdigattest datert 27.06.1968

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Tilbygg	Boligen har fått tilbygget garasje med overliggende takterrasse i sokkeletasjen på fasade mot nord. Det foreligger godkjenning fra kommunen på utvidelse av altan, men ikke at det blir etablert garasje under altan (benevnt som takterrasse i rapporten).
------	---------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp fra ca. 2013 i følge tidligere salgsopplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekke har noe slitasje ved hjørner mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



Taktekke har noe slitasje ved hjørner mot nord.

TG 2 Takteking bod m/utvendig adkomst

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp av eldre dato.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

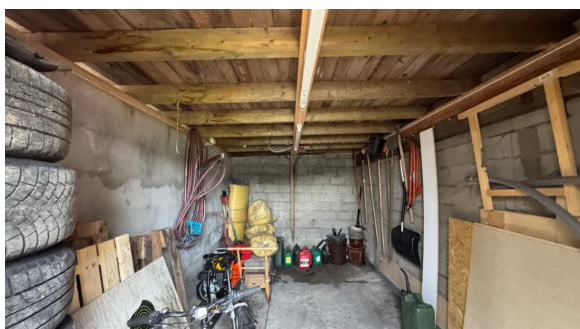
Det er påvist lekkasjer fra taktekket og råteskader i taktro.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av taktekke og råteskadet taktro må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er påvist fuktmerker og råteskader i taktro.

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

En luftehatt på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med 10 cm isolasjon. Yttervegger er tekket med stående kledning og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Muresperre må etableres.

Overflatebehandling av værslitt kledning bør påregnes.

Tilstandsrapport



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Pulttak takkonstruksjon av tre. Ukjent konstruksjonsoppbygging.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig oppussing/renovering må det gjøres nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen, da denne type takkonstruksjon er å anse som er risikokonstruksjon.

Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og malte vinduer med koblet glass.

Vinduer er fra byggeår, det har blitt montert isolerglass i enkelte vinduer i hovedetasjen (vindusrammene ble ikke byttet).

Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer er av eldre dato og er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av flere vinduer må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt. Dør er fra 2020.

Balkongdør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt. Dør er fra byggeår.

Terrassedør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt. Dør er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Dører subber i dørterskel.

Terrassedør og balkongdør er av eldre dato å dermed har begrenset isolasjonsevne (ikke isolerglass).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av balkongdør og terrassedør bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på 16 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på 81 cm. Det er takoverbygg på deler av terrassen.

Adkomst fra hage og via terrassedør.

Takterrasse over garasje på 30 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på 102 cm.

Adkomst via balkongdør.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er påvist værslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Overvåk tilstanden på tettesjikt/membran på balkong.
Overflatebehandling/utskifting av rekkverk på terrasse bør vurderes.
Åpninger i nedre kant på rekkverk bør minskes.

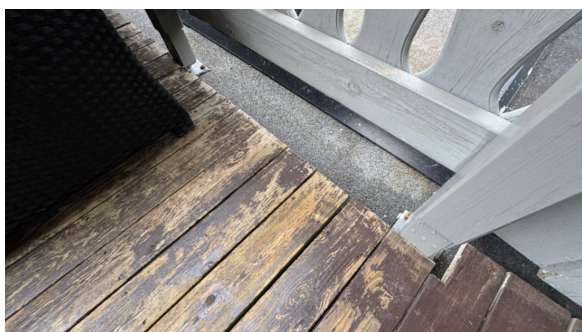
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Åpninger i nedre kant på rekkverk for både terrasse og balkong er over 5 cm.



Rekkverk er værslitt.



Tettesjikt (takpapp) på balkong er fra 2012.

Utvendige trapper

Trapp til inngangsdør: Trapp av tre med malt stående rekkverk. Håndløpere i trappeløpet. Trapp har et repos ved inngangsdør på 16 m².

Trapp i terreng: Trapp av tre med trinn av strekkmetall. Malt stående rekkverk.

Trapp til terrasse: Tre-trinns trapp av tre med håndløpere.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Værslitt rekkverk.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandling av værslitt rekkverk bør påregnes.

INNENDIG

Overflater

Gulv er dekket med laminat, belegg og veggteppe.

Vegger er dekket med panel, malt tapet/strie og malte panelplater.

Himlinger er dekket med MDF-himlingspanel, malerpapp, panel og malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er stedvis ufagmessig avslutning av gulv mot dørterskel.
Det bemerkes at mesteparten av overflater er av eldre dato og kan ha noe normal bruksslitasje.
Sår i malerpapp bak taklampe på soverom.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av avslutning av gulv mot dørterskler kan vurderes.
Oppgradering/utbedring av enkelte overflater bør påregnes.



Det er registrert noe glipper i laminatskjøter.



Sår i malerpapp bak taklampe på soverom.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

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.

Konsekvens/tiltak

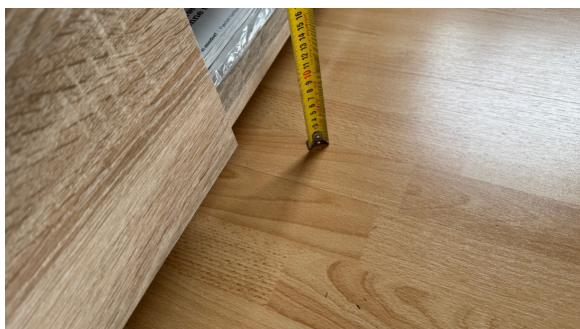
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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: 10 000 - 50 000



Kontroll av planavvik.

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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted. siste kontroll ble utført i 2025.
Pipen ble sist feiet i 2023.
Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12,4.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendig isolering av grunnmur bryter med dagens anbefalte byggeskikk, som tilsier utvendig isolasjon. Innvendig isolasjon gjør at murkonstruksjonen blir kaldere, noe som øker faren for kondens og fuktoppsamling inne i vegg. Dette kan skade både isolasjonsmaterialet og murkonstruksjonen, og gir økt risiko for muggdannelse og dårlig innneklima.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Ved fremtidig oppussing/renovering bør konstruksjonsoppbyggingen endres.



Det er isolert direkte på grunnmur i rom under terreng.
Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

TG 3 Kryp Kjeller

Bygningen har to kryprom under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.
- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Det er registrert forhøyede fuktverdier og noe råteskade i stubbloft.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det må lages et system for drenering av vann ut fra krypkjeller.
Fuktskadde/råteskadde stubbloftsbord må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er påvist synlig vann i krypkjeller eller synlige tegn på innsig av vann i krypkjeller.



Det er manglende fuktsperre på bakken.



Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.



Det er målt forhøyede fuktverdier i stubbloftsbord.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom sokkeletasje og hovedetasje: Tett trapp av tre med teppebelegg i inntrinn. Håndløper på vegg i begge sider av trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Boligen har formpressede speildører og malte/ubehandlede speildører av tre.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra 2010 og arbeidet er utført av firma ifm. vannskade. Ingen dokumentasjon foreligger, i følge tidligere salgsopplysninger.

HOVEDETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med baderomsplater.
Himlingen er dekket med malte plater. Downlights i himling.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

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

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

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.



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



Kontroll av fallforhold.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

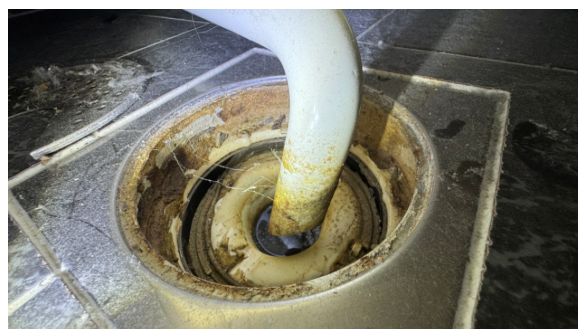
Rørgjennomføring under servanten må tettes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

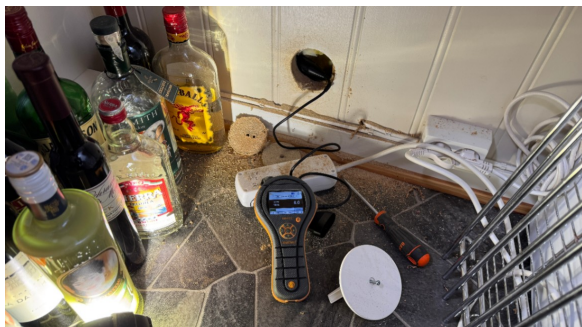
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Ingen dokumentasjon foreligger, innhent dokumentasjon om mulig.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med panel.
Himlingen er tekket med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner.

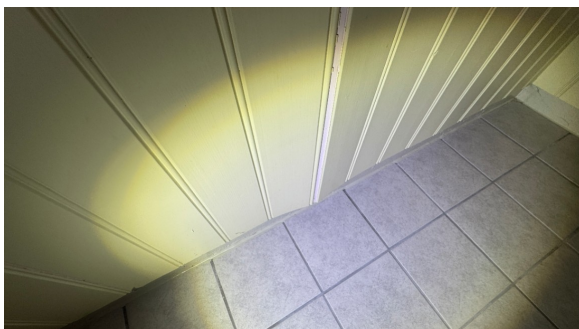
Panel er ikke egnet for bruk i våtzone iht. dagens standard/krav.
Panel har stedvis løsnet i skjøter (se bilder).

Konsekvens/tiltak

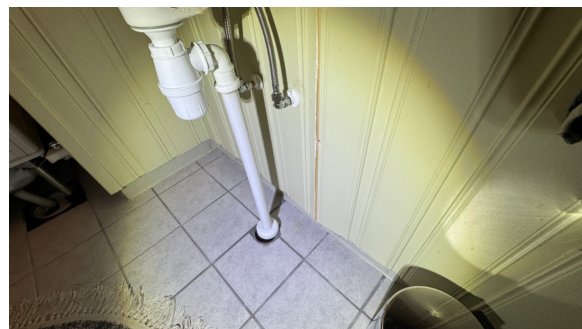
- Uten membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Overvåk tilstanden på vegger i våtsoner. Det bør etableres membran/tettesjikt på vegger i våtrommet.
Panel bør festes tilfredsstillende.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Panel har glipper i skjøter.



Panel har glipper i skjøter.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Det er ikke varmekabler i gulvet (gulvkaldt).

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert bom i flis.
Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

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

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

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

Tilstandsrapport



Det ble registrert forhøyde fuktverdier i området ved yttervegg og rundt sluk. Kontroll av fallforhold.

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

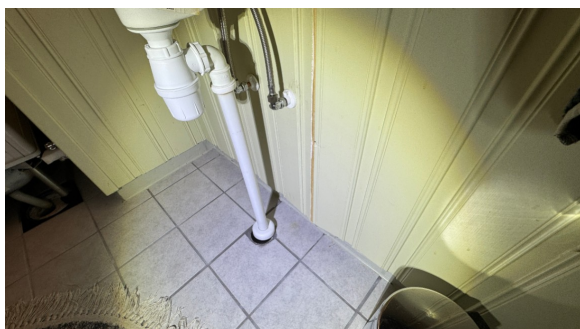
Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføring i gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Utettheter i tettesjiktet på våtrommet kan føre til fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner dersom det ikke blir foretatt tiltak på våtrommets tettesjikt.

Det må tettes tilfredsstillende rundt rørgjennomføring.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt rørgjennomføring.



Kontroll av sluk.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt servant med ett-greps blandebatteri.

Speil og lysarmatur montert på vegg over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

SOKKELETASJE > BAD

TG 3 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Ventilasjonsrør fra avtrekksvifte ledes inn i tilstøtende rom (ikke ut gjennom vegg/tak).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Ventilasjonsskanal må ledes ut av bygningen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse av overflater:

Gulv er dekket med laminat.

Vegger er dekket med malt strie.

Himling er dekket med malte plater.

Beskrivelse av innredning:

Laminerte skrog med laminerte fronter.

Laminerte benkeplater.

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket påvirker kun det visuelle uttrykket, og har ingen praktisk betydning for innredningens funksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Innredningen har noe slitasje.



Innredningen har noe slitasje.



HOVEDTASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av kobber og plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er irr på rør.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det bemerkes at rørfordelerstokker ikke er plassert i et rørfordelerskap.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobber.

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:
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Rørfordelerstokker bør plasseres i egnet rørfordelerskap.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



rørfordelerstokker er ikke plassert i et rørfordelerskap.



Det er irr på rør.

Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

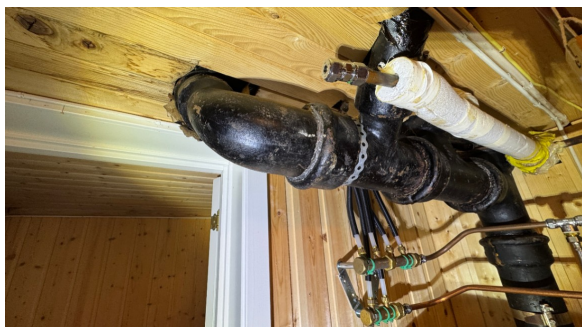
Vurdering av avvik:

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

Avvik gjelder eldre avløpsrør 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.



Det er eldre avløpsrør av soil.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

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.

Det er ikke montert ventiler på stuen, stuen har kun ventilering via åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Daikin fra 2021, montert i stue.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 190 liter og 2000 watt fra 2024, plassert i bod i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i trapperom.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp. (Kurs for el-bil lader). Lader for el-bil er montert i garasjen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ukjent Det foreligger ikke samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 01.01.1999.

Det foreligger samsvarserklæring for montering av el-bil lader.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring for alle arbeider utført etter 01.01.1999 foreligger ikke.

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

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 28.04.2011. Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

Tilstandsrapport

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

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

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

Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Kostnader for utbedring av eventuelle avvik etter kontroll må påregnes.

Generell kommentar

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



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

3. Er det mangler på 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 fjell og løsmasser.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering er av ukjent type og alder.
Synlig grunnmursplast på deler av boligen.

I følge tidligere salgsopplysninger har det blitt utført arbeid på dreneringen på deler av boligen, men det er usikkerhet på hva som ble utført og når dette ble gjort.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Det er usikkerhet på alder og type drenering rundt boligen.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.



Klemlist er ikke tilfredsstillende festet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og betongstein på opprinnelig bolig.
Grunnmur av lecablokker på tilbygget garasje.
Fundamenter av støpte peler på terrasse og repos ved inngangsdør.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det bemerkes at mesteparten av grunnmurer er innvendig kledd og det er derfor ikke mulig å besiktige tilstanden av muren innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden for å se at den ikke utvikler seg.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes.

Ved fremtidig oppussing/renovering av sokkeletasjen, bør det gjøres nærmere undersøkelser av tilstanden på grunnmur innvendig.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tilstandsrapport

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemurer av betong, betongstein og lettklinkerblokker på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Støttemuren har noe skader/hakk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av skader/hakk bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Støttemuren har noe skader/hakk.



Det er påvist større sprekker i muren.



Støttemur av betongstein.



Støttemur av betongstein.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

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.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

2003

Kommentar

Garasjen ble godkjent 06.06.2003 og registrert tatt i bruk 10.09.2004.

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

Renner og nedløp av metall.

Leddport av tre med portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

201 m²/161 m²

Enebolig: Entré, 5 Soverom, 2 Trapperom, 2 Gang, 2 Bad, Stue, Kjøkken, 3 Bod, Teknisk rom, Garasje

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 18 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 450 000

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

4 600 000

Fradrag for festet tomt

-

110 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

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, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

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

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M² PRIS
1 Kveldsolgata 63 ,8618 MO I RANA 142 m² 1968 3 sov	30-08-2023	4 250 000	4 150 000		4 150 000	29 225
2 Nygata 82 ,8618 MO I RANA 159 m² 1967 3 sov	28-08-2023	4 750 000	4 525 000		4 525 000	28 459
3 Kveldsolgata 83 ,8618 MO I RANA 202 m² 1968 2 sov	23-05-2025	5 500 000	5 725 000		5 725 000	28 342
4 Kveldsolgata 47 ,8618 MO I RANA 159 m² 1968 3 sov	11-05-2023	3 300 000	3 920 000		3 920 000	24 654
5 Skogbrynet 28 ,8618 MO I RANA 217 m² 1975 4 sov	12-06-2025	4 500 000	5 000 000		5 000 000	23 041

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

Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Kommunale avgifter:	Kr.	13 902
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	11 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	57 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 490 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 70 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	330 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 130 000

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.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 450 000
--	------------	------------------

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

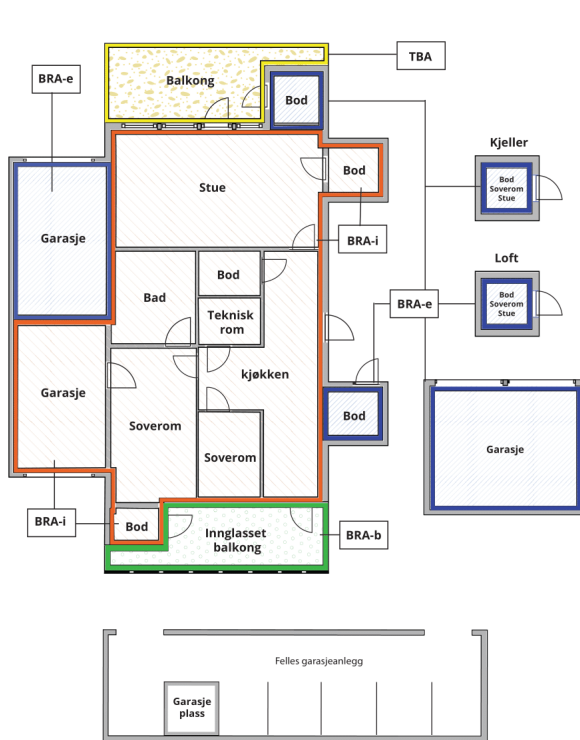
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	107			107	62
Sokkeletasje	54	40		94	
SUM	161	40			62
SUM BRA	201				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Trapperom, Gang, Bad, Stue, Kjøkken, Bod		
Sokkeletasje	Trapperom, Teknisk rom/bod, Bad, Gang, Soverom 1 (ikke godkjent), Soverom 2 (ikke godkjent), Bod	Bod m/utvendig adkomst, Garasje/carport	

Kommentar

Boligen har en bod med utvendig adkomst. Dette arealet er medtatt som BRA-e iht. ny arealstandard "NS 3940-2023". Arealet er ikke medtatt i gammel arealstandard.

Det bemerkes at bruksarealet av garasjen er medtatt som BRA-e i ny arealstandard og som S-rom i gammel arealstandard.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger av opprinnelig bolig datert 18.08.1966 samt ferdigattest datert 27.06.1968. I ettertid er det dog blitt gjort noen søknadspliktige endringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Det har blitt etablert trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "vedbod", benyttes i dag som trapperom med trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som "matbod", benyttes i dag som del av bad/wc/vaskerom.
- Deler av rommet benevnt som "vaskerom", benyttes i dag som bod.

Sokkeletasje:

- Etasjen er på godkjente tegninger benevnt som "ikke utsprengt". Deler av etasjen er blitt innredet med gang, soverom, bad og boder.

Det bemerkes at sokkeletasjen ikke er godkjent bruksendret hos kommunen.

- Garasjen som er oppført/tilbygget i sokkeletasjen er ikke godkjent hos kommunen, det er bare utvidelse av altan som er godkjent (benevnt som takterrasse i rapporten).

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at vinduer på soverom i sokkeletasjen grenser inn i garasjerommet og tilfredsstillende ikke krav til lysinnslipp.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		18		18	
SUM		18			
SUM BRA	18				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger av garasjen fra 2003.
Det foreligger ikke ferdigattest for garasjen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ 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)
Enebolig	141	47
Garasje	0	18

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.6.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Marthe Jacobsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	3	205	0	768.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kveldsolgata 61	15.06.1967	01.05.2027	

Hjemmelshaver
Jacobsen Marthe

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	3	419	0	186 m ²	Kommunekart.com	Ikke relevant

Adresse
Garasjetomt

Hjemmelshaver
Bortfester av tomt: Lisa Hauknes Enoksen

Kommentar
Festeavgift for garasjetomten inngår i årlig festeavgift for tomten rundt boligen.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert villastrøk i Åga, omlag 5,4 km fra sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen har man godt utsyn utover Ranfjorden.

Skole, barnehage og matbutikk innen gåavstand. Kort avstand fra eiendommen til lysløype og fine tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for Kveldsolgata 73 med flere, plan-ID 1010. Ikrafttredelse 17.06.1976.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.

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.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig med integrert garasje og sportsbod fra 1968, bygd over 2 plan. Til boligen følger det med frittstående garasje.

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

Oppvarming

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

Parkering

Parkering i garasjer og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong/betongblokker.

Yttervegger og bindingsverk av tre, utvending tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning.

Pulttak takkonstruksjon av tre, utvending tekket med takpapp.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 441 580	2025	I følge opplysninger fra Rana kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 800 000	2024

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	16.06.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv Eiendomsmegling	16.06.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	49	Nei
Energiattest	23.06.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.06.2025	
2	23.06.2025	

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. 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 funksjonsprøving 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."

- 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/QX1337>

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Kveldsolgata 61, 8618 MO I RANA.

Navn nettkunde: JACOBSEN MARTHE
Målernummer: 6970631403511156
Anlegget ble sist kontrollert: 28.04.2011
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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