

Tilstandsrapport

📍 Søderlundmyra 43, 8622 MO I RANA

📖 RANA kommune

gnr. 20, bnr. 1032

Markedsverdi

2 700 000

Areal (BRA): Enebolig 131 m², Garasje 35 m²



Befaringsdato: 17.01.2024

Rapportdato: 26.01.2024

Oppdragsnr.: 12315-1848

Referansenummer: QL1288

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



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

Norsk takst

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



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

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

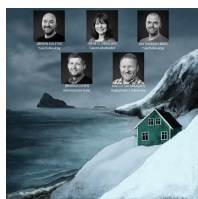
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Rapportansvarlig

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

Medansvarlig

Simon Marius Aag
Uavhengig Takstingeniør
simon@vet.no
994 92 232



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Oppgraderinger av nyere dato:

- Ytterkledningen er skiftet i nyere tid.
- Vinduer kjøkken og stue fra 2010.
- Terrassedør fra 2019.
- Vannrør av nyere dato mellom boligen og det offentlige nettet.
- Innmat i el-skap er av nyere dato.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra ukjent årstall.
Takrenner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag og pipehatt.
Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er lektet ut 5 cm utvendig som trolig er isolert med ca. 5 cm isolasjon, tekket med liggende bordkledning av nyere dato. Usikkerhet angående isolasjon i yttervegger fra byggeår (trolig ingen isolasjon).
Det bemerkes at takstmann ikke har gjort inngrep i konstruksjonen, isolasjonstykkelse er basert på total veggtykkelse.
Saltak takkonstruksjon av tre. Tekket med rupanel.
Kaldloftet ble kun inspisert fra inspeksjonsluke i vegg ved befaring.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1985-2010 i hovedetasjen.
Pvc vindu fra ca. 2010 å vindu av tre med 2-lagisolerglass fra 1985 i loftetasjen.
Opprinnelige vinduer i kjeller er fjernet.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra ca. 2010
Katteluke montert i vegg ved hovedinngangsdør.
Terrassedør: Terrassedør med 2-lagsisolerglass fra 2019.
Terrasse på ca. 7 m2 ved inngang med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm.
Adkomst via trapp fra terreng.
Utvendig trapp ved inngangsparti. Vanger i stål trinn av tre

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med beleg, laminat og fliser

Gulvvarme:

Hovedetasje: Varmekabler på bad og kjøkken.

Loftsetasje: Varmekabel soverommet.

Vegger er tekket med malt paneling, strie og malte plater, enkelte rom med brystning.

Himlinger er tekket med malte og folierte himlingsplater.

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, eldre lukket vedovn i loftstuen. Pipen er tekket med fliser i hovedetasjen, loftetasjen er pipen tekket med dekorstein.

Kjelleren er en grovkjeller, hulltaking er ikke nødvendig da kjelleryttervegger er av betong/mur. Det ble fuktmålt på kjelleryttervegger ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp med sving. Malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Enkel rettløpstrapp av tre.

Malte heltre speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Baderommet er trolig fra begynnelsen av 90 tallet.

Enkel beskrivelse:

Gulv er tekket med fliser. Vegger er tekket med dekorplater. Himling er tekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte speil fronter.

Speil montert over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett. Sluk er trolig under dusjkabinett, ikke besiktet ved befaring på grunn av manglende adkomst.

Opplegg for vaskemaskin

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har åpne rørføringer, ved en eventuell lekkasje vil vann være synlig på gulv.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med fliser. Vegger tekket med malt strie. Himling er tekket med malte plater. Laminerte skrog med heltre speil fronter. Laminerte benkeplater. Fibo Kitchen Board mellom benkeplater og overskap. Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast og kobber. Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller. Avløpsrør av plast og soil.

Hovedetasje:

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

Loftetasje:

Etasjen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Kjelleretasje:

Etasjen har ingen etablert ventilasjon.

Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Merke: CTC

Liter: Merket er fjernet.

Watt: Merket er fjernet.

Produsert: Merket er fjernet.

Det bemerkes at varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.

El-skap plassert i loftsstue.

Automatsikringer og måler.

Hovedsikring: 63 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i kjøkken, soverom loftetasje og bad.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 24.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som ikke er bekreftet utbedret.

Ved befaring var det montert røykvarsler i hovedetasjen og loftetasjen. Ingen røykvarsler i kjeller.

Brannslukningsapparat eldre en 10 år.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.

Drenering fra ukjent årstall.

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

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongstein og lettklinkerblokker under tilbygd del.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vannrør av plast fra ukjent årstall.

Avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	166 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m ²
Totalpris	2 700 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Hovedetasje	56	0	0	56
Loftetasje	42	0	0	42
Kjeller	33	0	0	33
Sum	131	0	0	
Sum BRA	131			

Garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	35	0	35
Sum	0	35	0	
Sum BRA	35			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.12.1948 samt godkjente bygningstegninger på tilbygg datert 01.03.1978.

I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matbod, brendsel og bad/wc, benyttes i dag til teknisk rom og uinnredet kjellerrom.

Hovedetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom, kjøkken og to stuer, etasjen benyttes i dag til trapperom, kjøkken, soverom og stue (ingen søknadspliktige endringer).

Loftsetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom og tre soverom, etasjen benyttes i dag til trapperom, soverom og loftstue (ingen søknadspliktige endringer).

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 ikke godkjente og byggemeldte tegninger

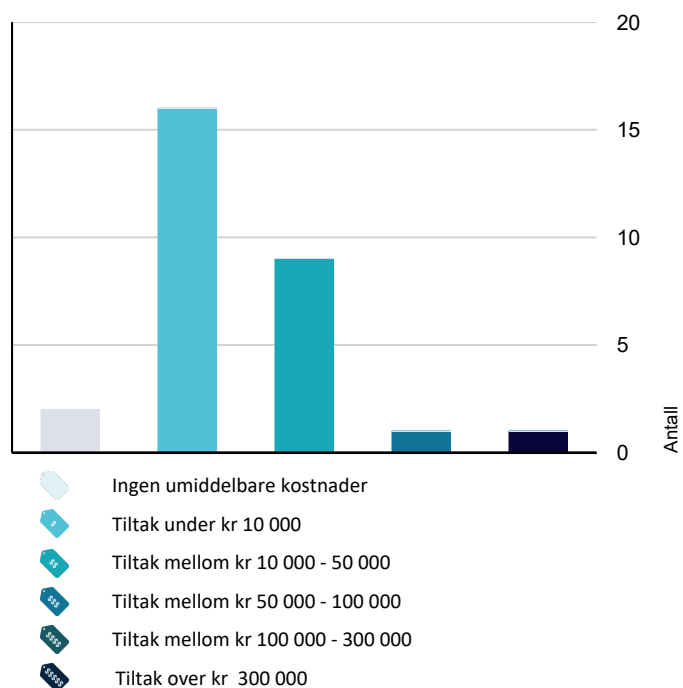
Sammendrag av boligens tilstand

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 er lovlig satt opp/lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdiggateter, bruksendringer og lignende.

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Dører	Gå til side
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Overflater	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! TG 2	AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
!	Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1948

Kommentar
Byggeåret er basert på tegninger fra kommunen.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

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

Vedlikehold
Boligen fremstår som dårlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1978	Tilbygg	Boligen ble tilbygget med nytt inngangsparti.
------	---------	---

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er usikker på innfesting av takplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Taket bør kontrolleres nærmere.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Taket delvis dekt av snø.



Pipebeslag ikke tilfredsstillende innfestet.



Takplater ikke tilfredsstillende innfestet.

! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.
Pipen er tekket med heldekkende beslag og pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takrenne/nedløp fasade øst og vest er defekt.
Manglende endelokk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

Tiltak for å lukke avvik må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Stige til pipe mangler.



Taknedløp ikke koblet til drenering.



Tilkobling drenering må rengjøres.



Mangler endeløkk på takrenne.

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre fra byggeår. Yttervegger er lektet ut 5 cm utvendig som trolig er isolert med ca. 5 cm isolasjon, teknet med liggende bordkledning av nyere dato. Usikkerhet angående isolasjon i yttervegger fra byggeår (trolig ingen isolasjon). Det bemerkes at takstmann ikke har gjort inngrep i konstruksjonen, isolasjonstykkelse er basert på total veggtykkelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis ikke montert musebånd bak kledningen.

Det er registrert spor av mus i kjeller, hovedetasje og kaldloft. Usikkerhet hvilke eventuelle skader disse kan ha gjort i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Deler av utvendig kledning er montert uten lufting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående hvilke eventuelle skader mus kan ha gjort i vegger.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Manglende musebånd bak kledning.



Manglende musebånd bak kledning.

Tilstandsrapport



Musebånd er montert feil.

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre. Tekket med rupanel.
Kaldloftet ble kun inspisert fra inspeksjonsluke i vegg ved befarings.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert nedbøying i tak over trapp.

Det er registrert sverte sopp i taktro på kaldloft.

Det er registrert spor av mus på kaldloft.

Det er registrert dårlig innfesting av drager i mønet til tilbygget.

Det er ikke montert insektnett i tak kasser.

Uisolert luke til kaldloft.

Usikkerhet angående isolasjon i skråhimlinger og knevegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svertesopp er i all hovedsak skjemmende for utseende og har ikke trenedbrytende egenskaper. Svertesoppen skader derfor ikke boligen fysisk. Svertesoppen oppstår vanligvis på grunn av kondens/varierende temperaturer.

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket.

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spor av mus på kaldloft.



Luke til kaldloft er kun til inspeksjon fra luke (50x50 cm)



Svertesopp taktro.



Dårlig opplegg for drager i takkonstruksjon.

! TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1985-2010 i hovedetasjen.

Pvc vindu fra ca. 2010 å vindu av tre med 2-lagisolerglass fra 1985 i loftetasjen.

Opprinnelige vinduer i kjeller er fjernet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert løse håndtak på en del vinduer.

Det er registrert malings avfleking på vindu på bad innvendig.

Det er registrert værslitasje på vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.
Det er anbefalt med minimum 6mm avstand fra nedkant av omramming til det nederste vannbrettet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig omramming på vinduer er montert helt ned til vannbordet, dette kan føre til vannoppsug/råte i omramming/dekkbord.



Vinduer med løse håndtak.

! TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra ca. 2010
Katteluke montert i vegg ved hovedinngangsdør.
Terrassedør: Terrassedør med 2-lagsisolerglass fra 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes en del småskader på dør og karm.
Manglende trapp eller terrasse ved terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold ytterdør bør påregnes.
Utskifting/tiltak vedrørende katteluke bør påregnes.
Terrassedør bør sikres slik at ingen faller ut.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Ytterdør har en del småskader/slitasje.



Katte luke ved ytterdør må byttes eller tettes.

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 7 m2 ved inngang med malt liggende rekkverk.
Rekkverket har en høyde på ca. 94 cm.
Adkomst via trapp fra terreng.

Vurdering av avvik:

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

Mangler deler av rekkverk mot yttervegg.
Det er registrert skjevheter i terrassebjelker.
Manglende rekkverk ved trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.
Terrassedør bør sikres slik at ingen faller ut.
Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Rekkverk mangler ved trapp.



Trapp mangler rekkverk.



Mangler rekkverk mot hjørnet på yttervegg



Trapp/balkong mangler ved terrassedør, dør må sikres for fall ut av dør.

! TG 3 Utvendige trapper

Utvendig trapp ved inngangsparti. Vanger i stål trinn av tre

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er i dårlig stand.
Rekkverk bør monteres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av konstruksjonen bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er dekket med beleg, laminat og fliser

Gulvvarme:

Hovedetasje: Varmekabler på bad og kjøkken.

Loftetasje: Varmekabel soverommet.

Vegger er dekket med malt paneling, strie og malte plater, enkelte rom med brystning.

Himlinger er dekket med malte og folierte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del slitasje/skade på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger av enkelte overflater bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

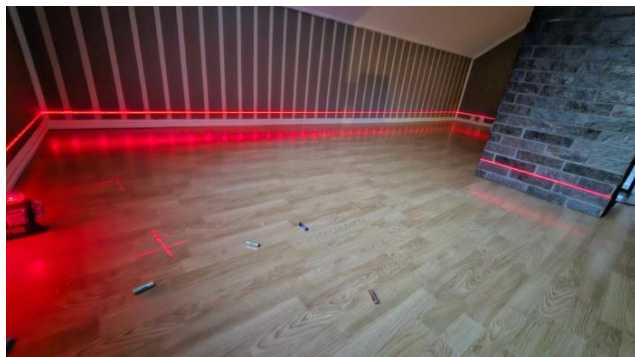
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kontroll planavvik.

! TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utføring av en ny radonmåling med følgende dokumentasjon bør vurderes. Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, eldre lukket vedovn i loftstuen. Pipen er tekket med fliser i hovedetasjen, loftetasjen er pipen tekket med dekorstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Pipen ble sist forsøkt feiet i 2023. Det bemerkes at pipen aldri har blitt feiet.

Neste tilsyn planlagt i januar 2024.

Det bemerkes at ildstedet ikke er rentbrennende.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

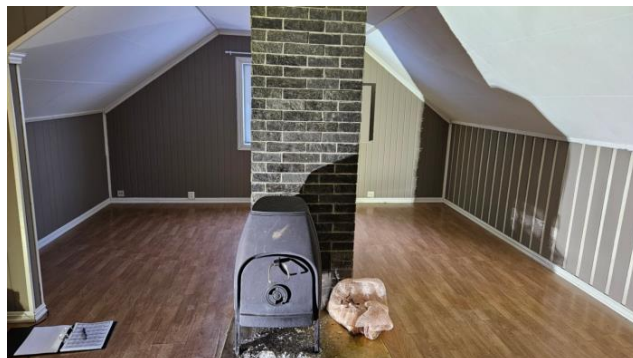
Skorsteinen må feies.

Feiertjenesten fraråder fyring, om ikke feiing blir utført jan 2024 kan det bli vedtak om fyringsforbud.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sotluke kjelleretasje mye rot ligger mot sotluke.



Ildsted loftsetasje.

! TG 3 Rom Under Terreng

Kjelleren er en grovkjeller, hulltaking er ikke nødvendig da kjelleryttervegger er av betong/mur. Det ble fuktmålt på kjelleryttervegger ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig manglende fuktsperre mot grunnen. Dette er normalt i henhold til byggeår.

Det bemerkes at kjeller ikke var ryddet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Så lenge kjelleren er en grovkjeller ansees ikke dette som noe problem. Ved innredning av kjelleren, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kjeller ikke ryddet.



kjeller ikke ryddet.



Fukt ved yttervegg.

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp med sving. Malt rekkverk.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Enkel rettløpstrapp av tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kjellertrappen er moden for utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Rekkverkshøyden i trappeløp skal iht. dagens forskriftskrav være minimum 90 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



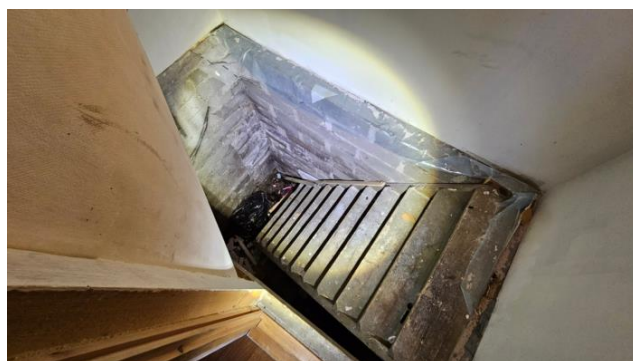
For store åpninger i rekkverk.



Høyde rekkverk er for lav.



Mangler rekkverk og håndløper i trapp fra hovedplan til loftsetasje.



Mangler rekkverk og håndløper i trapp ned til kjeller.

Tilstandsrapport

! TG 2 Innvendige dører

Malte heltre speildører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Dører subber i karm

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Baderommet er trolig fra begynnelsen av 90 tallet.

Enkel beskrivelse:

Gulv er dekket med fliser. Vegger er dekket med dekorplater. Himling er dekket med malte plater.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte speil fronter.

Speil montert over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett. Sluk er trolig under dusjkabinett, ikke besiktet ved befaringsgang på grunn av manglende adkomst.

Opplegg for vaskemaskin

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Over 300 000



Det ble fuktmålt ved befaringsgang og forhøyede fuktverdier ble registrert.



Fuktskjolder ved avløpsrør i himling kjelleretasje.

HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har åpne rørføringer, ved en eventuell lekkasje vil vann være synlig på gulv.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 3 Overflater og innredning

Gulv er dekket med fliser. Vegger dekket med malt strie. Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med heltre speil fronter.

Laminerte benkeplater.

Fibo Kitchen Board mellom benkeplater og overskap.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist at overflater/kjøkkeninnredning har omfattende skader.

Det er registrert spor av mus i skrog under oppvaskum og på kjøkkengulv.

Det er registrert sprekker/skader i fliser.

Er usikkerhet på effekten på varmekabler i kjøkkengulv på grunn av montert panelovn på vegg.

Det bemerkes åpenrom mellom 2 skap under benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tetttiltak for å forhindre mus ta seg inn på kjøkkenet må påregnes. (TG3 settes på grunn av dette.)

Justering av skuffer og skapdører bør påregnes.

Utbedring av gulv bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Spor av mus i servantskap.



Spor av mus ved oppvaskmaskin.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Kanal fra kjøkkenventilator er ikke festet i ventilator

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kanal må festes til ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kanal kjøkken ventilator ikke tilkoblet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast og kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Hovedstoppekrane er ikke festet.

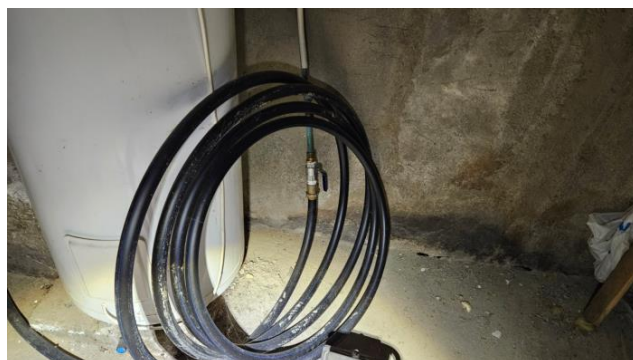
Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Vannledninger ufagmessig utført.



Vannledninger ufagmessig utført.

TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Luftingen ble ikke påvist ved befaring.

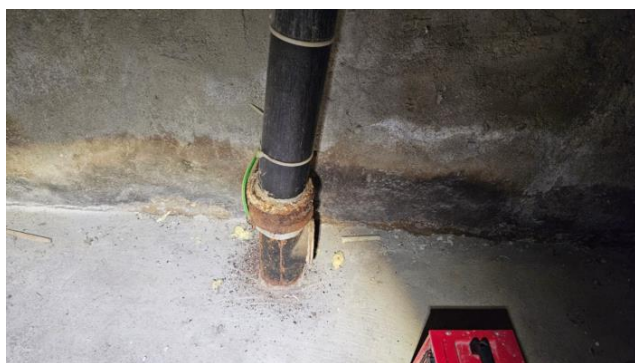
Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

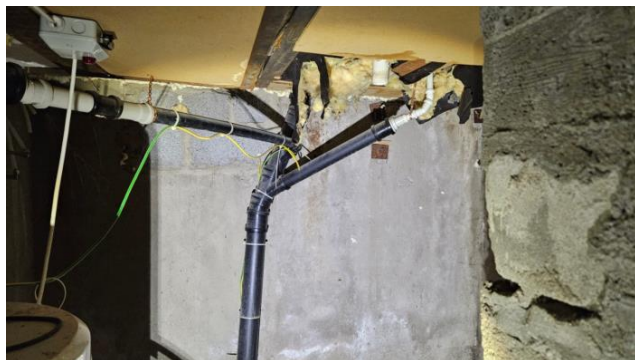
Lufting bør etableres.

Utskifting av eldre soilrør bør påregnes på sikt.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Avløp soilrør.



Avløpsledning ufagmessig utført.



Gammel sluk ikke fjernet.



Avløpsrør fra bad dampspærre punktert.

! TG 2 Ventilasjon

Hovedetasje:

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i enkelte vinduer.

Loftsetasje:

Etasjen har naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.

Kjelleretasje:

Etasjen har ingen etablert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilfredsstillende ventilasjon i kjeller bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjeller.

Merke: CTC

Liter: Merket er fjernet.

Watt: Merket er fjernet.

Produsert: Merket er fjernet.

Det bemerkes at varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det bemerkes at produktbeskrivelsen av varmtvannsbereder ikke var lesbar ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør gjøres nærmere undersøkelse.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Varmtvannsbereder er produktmerkingen borte.

! TG 3 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 loftsstue.

Automatsikringer og måler.

Hovedsikring: 63 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i kjøkken, soverom, loftsetasje og bad.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 24.03.2022.

Det ble avdekket feil i anlegget som ikke er bekreftet utbedret.

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 oppdatert? (årstall)
Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Samsvarserklæring er ikke fremvist
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Samsvarserklæring 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 24.03.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som ikke er bekreftet

utbedret.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ukjent
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

TG3 settes da deler av det elektriske anlegget er utført uten bruk av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Det foreligger varsel om frakobling av el-anlegget hvis ikke pålegg fra Linea AS blir tilfredsstillende utbedret.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

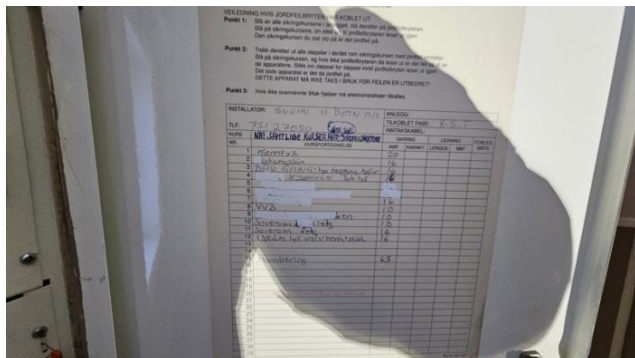


Overbelastningsvern.

Tilstandsrapport



Sikringsskap.



Kursfortegnelse



Løs ledning i kjeller

! TG 3 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.

Ved befaring var det montert røykvarslere i hovedetasjen og loftetasjen. Ingen røykvarsler i kjeller.

Brannslukningsapparat eldre enn 10 år.

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?
Ja Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Mangler røykvarsler i kjelleretasjen.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Mangler røykvarsler i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukker alder ukjent.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

! TG 2 Drenering

Drenering fra ukjent årstall.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert skader på fuktsikring av grunnmur.

Det er registrert taknedløp som ikke koblet til drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.

Tilstandsrapport

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

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betongstein og lettklinkerblokker under tilbygd del.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes. Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sprekker i grunnmur.



Sprekker i grunnmur.



Sverte sopp mot yttervegg.



Sprekker i grunnmur.

TG 3 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det bemerkes at det ledes en bekk gjennom eiendommen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Overvåk tilstand til bekken.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Bekk ved tomt.

Tilstandsrapport



Bekk ved tomt.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vannrør av plast fra ukjent årstall.
Avløpsledninger av ukjent type og årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1980

Kommentar

Garasjen ble registrert tatt i bruk 26.07.1980.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår som dårlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, grunnmur av lettklinkerblokker (leca).

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.

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

Renner og nedløp av metall.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

- Porter er ikke montert.
- Leka vegger er sprukket, det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Bygget har store vedlikeholds etterslep.



Garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/131 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, Bad, 3 Soverom, Kjøkken, Loftstue, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 35 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 300 000

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

2 700 000

Konklusjon markedsverdi

2 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et normalt fungerende marked.

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. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Anton Pedersens vei 5 ,8626 MO I RANA 127 m² 1950 2 sov	28-03-2023	4 250 000	3 900 000	0	3 900 000	30 709
2 Lyngheim 11 ,8626 MO I RANA 123 m² 1963 3 sov	24-05-2023	3 900 000	3 500 000	0	3 500 000	28 455
3 Søderlundmyra 55 ,8622 MO I RANA 110 m² 1960 3 sov	05-02-2023	2 980 000	2 950 000	0	2 950 000	26 818
4 Fosseveien 12 ,8626 MO I RANA 119 m² 1959 2 sov	07-11-2023	3 300 000	3 100 000	0	3 100 000	26 050
5 Revelveien 20 ,8626 MO I RANA 142 m² 1960 5 sov	28-04-2021	3 700 000	3 450 000	0	3 450 000	24 296
6 Vikaveien 20 ,8622 MO I RANA 98 m² 1953 3 sov	26-03-2020	2 400 000	2 200 000	0	2 200 000	22 449
7 Furumogata 15 ,8610 MO I RANA 113 m² 1959 3 sov		2 490 000	0	0	0	22 035
8 Bakkeveien 9 ,8626 MO I RANA 166 m² 1960 5 sov	03-10-2023	2 590 000	2 590 000	0	2 590 000	15 602

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	9 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 5 565,- er lagt til grunn:	Kr.	5 565
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	750
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	27 000
Kommunale avgifter:	Kr.	11 533
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	54 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 400 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	1 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	330 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 980 000

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.

Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	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.	3 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

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.

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?](#)

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Hovedetasje	56			56		
Loftetasje	42			42		11
Kjeller	33			33		6
SUM	131					17
SUM BRA	131					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang , Trappegang , Bad , Soverom 1, Stue/soverom , Kjøkken		
Loftetasje	Loftstue , Soverom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom 1, Uinnredet kjellerrom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 15.12.1948 samt godkjente bygningstegninger på tilbygg datert 01.03.1978. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som matbod, brendsel og bad/wc, benyttes i dag til teknisk rom og uinnredet kjellerrom.

Hovedetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom, kjøkken og to stuer, etasjen benyttes i dag til trapperom, kjøkken, soverom og stue (ingen søknadspliktige endringer).

Loftetasje:

- Etasjen er på opprinnelige tegninger innredet med trapperom og tre soverom, etasjen benyttes i dag til trapperom, soverom og loftstue (ingen søknadspliktige endringer).

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 takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		35		35		
SUM		35				
SUM BRA	35					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

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 takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Garasje på mindre enn 50m², minst 1 meter fra andre bygninger og tomtegrense, og med en mønehøyde på 4 meter eller mindre er ikke søknadspliktig til kommunen. Bygget skal likevel byggemeldes til kommunen.

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	98	33
Garasje	0	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.1.2024	Simon Aag	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	1032		0	1080.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Søderlundmyra 43

Hjemmelshaver

Arbitrasje AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Søderlundsveien ligger med kort avstand til sentrum av Mo i Rana. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Det er kort vei til dagligvarebutikk i Vika og på Langmoheia. Bussholdeplass like ved rundkjøringa i Vika. Lyngheim barneskole ligger på platået ovenfor, og det går gangsti opp skråningen fra Lyngheimåsen til Lyngheim.

Adkomstvei

Eiendommen har privat vei adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Plannavn: Kommuneplan for Mo og omegn

Planidentifikasjon: KDP2013

Reguleringsformål: Kommuneplan

Ikrafttredelsesdato: 16.06.2014

Om tomten

Skrå/terrasserende opparbeidet tomt med plen.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisk oppvarming.

Byggemåte

Støpt såle med grunnmur av betongstein.

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

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte stålplater.

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 fra 1948, bygd over 2 plan og kjeller. Til boligen hører det med garasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer, boligblokker og næringsbygg.

Kommuneplan

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

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

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 144 800	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 850 000	2022

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Takstmannen har ikke mottatt selgers egenerklæring og har av den grunn ikke kontrollert egenerklæringen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Aktiv eiendomsmegling	19.01.2024	Samlet informasjon fra Rana kommune, Ambita og HAF.	Gjennomgått	58	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	19.01.2024	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QL1288>

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

HÅGENSEN EIENDOM AS
c/o Freddy Andre Hågensen
Krøtabakken 17
8614 MO I RANA

Vedtak om retting av feil på elanlegg

Vedlagt ligger kopi av vedtak om retting av feil på elanlegg

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Dag Sakshaug
Tilsynsingeniør
dag.sakshaug@linea.no

KOPIYTTERVIK STINA ISABELL
SØDERLUNDMYRA 43

8622 MO I RANA

Vedtak om retting av feil på elanlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) gjennomførte en kontroll av ditt elektriske anlegg i Søderlundmyra 43 den 24.03.2022. Det ble under kontrollen funnet feil på det elektriske anlegget, disse er dokumentert i vedlagt tilsynsrapport.

DLE foretar kontroll av elektriske anlegg i samsvar med eltilsynsloven §3 og forskrift om elektriske anlegg (fel) §7. Alle elanlegg som er tilkoblet strømmettet til Linea AS er underlagt tilsyn fra DLE etter krav i eltilsynsloven §8.

Eltilsynsloven §2 sier at elektriske anlegg ikke skal være til fare for liv, helse eller materielle verdier. Forskrift om elektriske anlegg inneholder grunnleggende sikkerhetskrav til det elektriske anlegget, DLE mener at disse kravene ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

VEDTAK:

Du pålegges nå å rette de feil som er beskrevet i tilsynsrapporten snarest og senest innen 07.06.2022, vedtaket er truffet i samsvar med eltilsynsloven § 6 og forskrift om elektriske lavspenningsanlegg § 9.

Begrunnelse for vedtaket:

DLE begrunner vedtaket med at anlegget ikke er tilstrekkelig elsikkert og derfor ikke oppfyller kravene i eltilsynsloven §2. Tilsynsrapporten viser til hvilke forskriftskrav som ikke er oppfylt i ditt elektriske anlegg.

Du har tidligere mottatt et forhåndsvarsel og tilsynsrapport som beskriver feil i ditt elektriske anlegg, vi har ikke mottatt tilbakemelding om at alle påpekte feil er utbedret er rettet av registrert elvirksomhet.

Dersom du mener at DLEs saksbehandling ikke er riktig, har du rett til å klage på dette vedtaket i samsvar med forvaltningslovens §§ 28-36, klagefristen er tre uker fra du mottok vedtaket.

Klageinstans er Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, en eventuell klage må være skriftlig og skal sendes DLE.

Du har rett til å gjøre deg kjent med sakens dokumenter, denne retten er gitt i forvaltningslovens §§ 18-19.

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Dag Sakshaug
Tilsynsingeniør
dag.sakshaug@linea.no



LINEA

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Linea Mo i Rana

Postboks 84
8601 MO I RANA

YTTERVIK STINA ISABELL
Sønderlundmyra 43

8622 MO I RANA

Anleggsnummer:
4120043-010

Målnummer:
6970631405286816

Kontrolldato:
24.03.2022

Saksnummer:
97642

PIN-kode
2020

Kontrolltype:
PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:

Sønderlundmyra 43
8622 MO I RANA

Kontrollert av:
Steinar Rølvåg

Telefonnummer:
751 00 400

E-post:
steinar.rolvaag@linea.no

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

TILSYNSRAPPORT

1 Sikringsskap

Jordfeilbryteren løste ikke ut ved bruk av prøveknappen. Jf. fel § 21
Jordfeilautomat kurs 5, kurs 6 løste ikke ut ved bruk av testknapp.



2 Bad

Stikkontakt manglet jordforbindelse. Jf. fel § 21
Stikkontakt speilbelysning hadde ikke jordforbindelse. Mennesker og husdyr skal være beskyttet mot fare som kan oppstå ved feil i anlegget.





LINEA

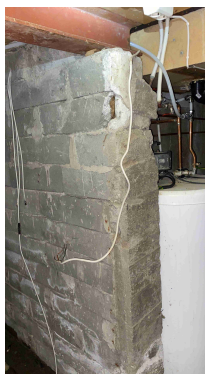
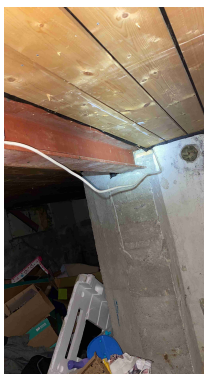
3 Kjeller

Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28
Kabel var ikke betryggende festet.



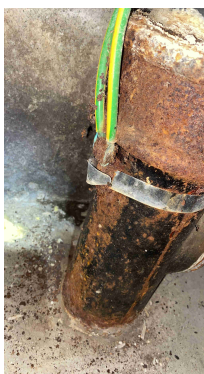
4 Kjeller

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes. Jf. fel § 9
Det elektriske anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert elvirksomhet



5 Jording

Utstyr/anleggsdel var korrodert. Jf. fel § 9
Utgjevningsforbindelse hadde korroderte koblinger/klemmer. Utstyr/koblinger må utbedres av registrert elvirksomhet.





LINEA

ELVIRKSOMHET:

.....
Dato Underskrift montør

.....
Dato Stempel og underskrift elvirksomhet

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt og meldes inn ved bruk av elektronisk rettemeldingssystem. Alternativt kan rettingsarbeidet beskrives på eget ark og returneres til saksbehandler som vedlegg i e-post.

DET LOKALE ELTILSYN:

28.03.2022 *Dokumentet er elektronisk godkjent av Steinar Rølvåg og krever ikke signatur*

Dato Underskrift DLE

HÅGENSEN EIENDOM AS
c/o Freddy Andre Hågensen
Krøtabakken 17
8614 MO I RANA

Varsel om frakobling av elektrisk anlegg

Vedlagt ligger kopi av brev om heftelse grunnet manglende utbedring av feil i henhold til vårt pålegg

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Dag Sakshaug
Tilsynsingeniør
dag.sakshaug@linea.no

KOPIYTTERVIK STINA ISABELL
SØDERLUNDMYRA 43

8622 MO I RANA

Varsel om frakobling av elektrisk anlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til vedtak fattet 03.05.2022. Vi vil igjen gjøre oppmerksom på at eier av det elektriske anlegget er ansvarlig for at dette oppfyller sikkerhetskravene i Eltilsynslovens § 2. Dette betyr at eier av elanlegget plikter å sørge for at avvik beskrevet i tilsynsrapport 97642 blir utbedret og at tilbakemelding om dette blir sendt DLE. Tilbakemeldingen må gis av en registrert elvirksomhet.

DLE har vurdert avvikene beskrevet i tilsynsrapporten som så alvorlige at det ikke vil være sikkerhetsmessig forsvarlig å ha anlegget spenningssatt. Dersom vi ikke mottar tilfredsstillende tilbakemelding snarest, vil hele eller deler av det elektriske anlegget i Søderlundmyra 43 bli frakoblet uten ytterligere varsel.

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn*Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.*Dag Sakshaug
Tilsynsingeniør
dag.sakshaug@linea.no

ARBITRASJE AS
Postboks 385

8001 BODØ

Forespørsel om elektrisk anlegg i Søderlundmyra 43, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: ARBITRASJE AS
Målnummer: 6970631405286816
Anlegget ble sist kontrollert: 24.03.2022
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil som ikke er bekreftet utbedret.

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

Ketil Olsen
Tilsynsleder