

Tilstandsrapport



Enebolig



Toften 3, 8610 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 24, bnr. 2, fnr. 41

Markedsverdi

4 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 27.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2403

Referansenummer: HO8513

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.
- Troverdighet: 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, med normal bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningssdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra 2012, 2020 på tilbygg.
Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå. Dette da det ble vurdert som uforsvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak. For å gjennomføre en trygg inspeksjon fra stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.
Renner og nedløp av metall.
Stige av metall med bøyle til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre fra byggeår/tilbyggår.
Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning fra 2007.
Yttervegger ble utvendig etterisolert i 2007 opplyser eier.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Takkonstruksjonen er kledd inn og inspeksjon er kun mulig via underliggende etasje og knekott.
Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon opplyser eier.
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007-2021.
Malt vindu av tre med 3-lags isolerglass fra 1980.
Inngangsdør: Malt dør av tre med 2-lags isolerglassfelt.
Balkongdører: Malte balkongdører av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2005 og 2007.
Kjellerdør: Malt enkel kjellerdør av tre.
Terrasse på ca. 52 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.
Markterrasse på ca. 10 m².
Utvendige trapper er av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat, belegget og teppebelegg.

Vegger er tekket med malte plater/malte panelplater og trepanel.

Himlinger er tekket med himlingsplater og trepanel.
Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I kjelleretasjen er det støpt såle direkte på grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.
Pipen ble sist feiet i 2022.
Siste tilsyn i 2016.
Tilstanden for pipe og ildsted er vurdert på bakgrunn av vedlagte tilsynsrapport fra brann/feiertilsyn.
Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke utført da det allerede er påvist avvik i konstruksjonen.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv/vindspærre.
Boligen har malt tretrapp med rekkverk av tre.
2-trinns tretrapp mellom tilbygg og hoveddel.

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Baderommet er fra 2021 opplyser eier. Ingen dokumentasjon er fremlagt.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med vinylbelegg.
Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluker.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.
Det er to plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjonen/våtsonen grenser mot kjøkkeninnredning, yttervegg og skillekonstruksjon mellom tilbygg og hoveddel. I henhold til NS 3600 skal hulltaking foretas der det er relevant og mulig å få representative fuktmålinger.

Hulltaking ved dør til badet, hvor konstruksjonen ikke er spesielt utsatt for fukt, vil ikke gi et reelt bilde av fuktbelastningen i våtsonen og kan dermed gi villedende resultater. På denne bakgrunn er hulltaking ikke utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 opplyser eier.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert komfyr, micro og platetopp.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2021, montert i stue/kjøkken.
Det er registrert et eldre oljefyranlegg i boligen som er tatt ut av drift, men som ikke er fysisk fjernet.
Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.
Merke: Ctc.
Liter: 194.
Watt: 2000.
Produsert: 1998.
El-skap plassert i stuen.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 40 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 40 amp. 3 pol.

Gulvvarme:

Beskrivelse av eiendommen

Termostatstyrte varmekabler på badet.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og
brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Drenering lagt av nåværende eier i 2007.
Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong.
Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og utvendig hovedstoppekran er
av ukjent alder. Vann- og avløpsledning fra kommunalt nett til
hovedstoppekran ble skiftet i 2019.
Eier opplyser at det ligger en nedgravd oljetank under garasjen.
Fra 2020 er fyring med mineralolje for å varme opp boliger og andre
bygg i hovedsak forbudt. Nedgravde oljetanker som ikke er
konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk, og skal fjernes.
Du kan søke om å få tillatelse til at tanken blir liggende, om den for
eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen tilfeller kan
kommunen gi tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av
bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene
løsmasser som sand, grus eller lignende.
Eier opplyser at det er gitt tillatelse for at tanken blir liggende. Ingen
dokumentasjon for dette er fremvist.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	258 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	197 m ²
Totalpris	4 350 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

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 fra byggeår.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som
følger:

1. etasje:

- Det er utført flere endringer i rominndeling fra godkjente
bygningstegninger. Ingen søknadspliktige endringer i
opprinnelig bolig (1. etasje)

Loftsetasje:

- Det foreligger tegning av loftsetasjen i opprinnelig del av
boligen som stemmer med dagens bruk.

Tilbygg:

- Det foreligger godkjente tegninger av tilbygget datert
05.06.1969.
 - Det foreligger udaterte tegninger for tilbygget med
endringer som er gjort i ettertid.
 - Det som på tegninger er benevnt som utv. bod. Er i dag
innbygget og fremstår som en innvendig bod. (søknadspliktig
endring).
 - Rom som på godkjente tegninger er benevnt som bod,
benyttes i dag som en del av gangen. (søknadspliktig endring)
 - Rom som på godkjente tegninger er benevnt som
bad/vaskerom, benyttes i dag som soverom.
- Det er gitt tillatelse fra Rana kommune til heving av tak på
tilbygget. Det foreligger ingen plantegning av loftsetasjen,
innredning av loftsrom over tilbygg ansees derfor som ikke
godkjent (søknadspliktig endring).

Kjelleretasje:

- Tegninger av kjelleretasjen stemmer med dagens bruk.

Utvendig:

- Det er utført fasadeendringer i form av endringer på
vinduer/dører (søknadspliktig endring).
- Takoverbygg foran inngangspartiet er ikke byggesøkt.
- Redskapsbod/tilbygg mot nord er ikke byggesøkt.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for boligen,
tilbygg eller heving av tak på tilbygg.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke kommunen 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.

Bod/uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Boder og uthus med et bruksareal (BRA) på inntil 15 m² er
ikke søknadspliktige i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at
de oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette
innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig
opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes. Som
følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke
tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til
teknisk forskrift.

Grillstue

Beskrivelse av eiendommen

- Det foreligger ikke tegninger

Boder og uthus med et bruksareal (BRA) på inntil 15 m² er ikke søknadspliktige i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes. Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

Dobbelgarasje

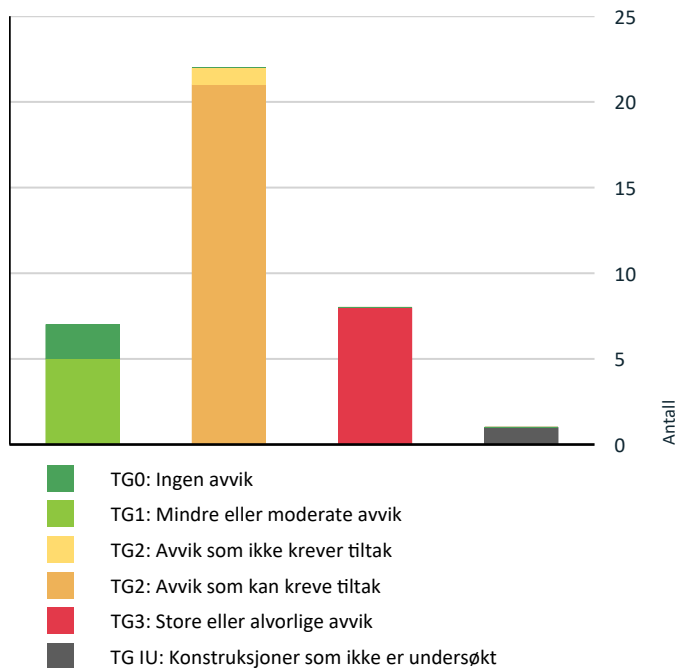
- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.

Det bemerkes at garasjen er plassert delvis utenfor tomtegrensen.

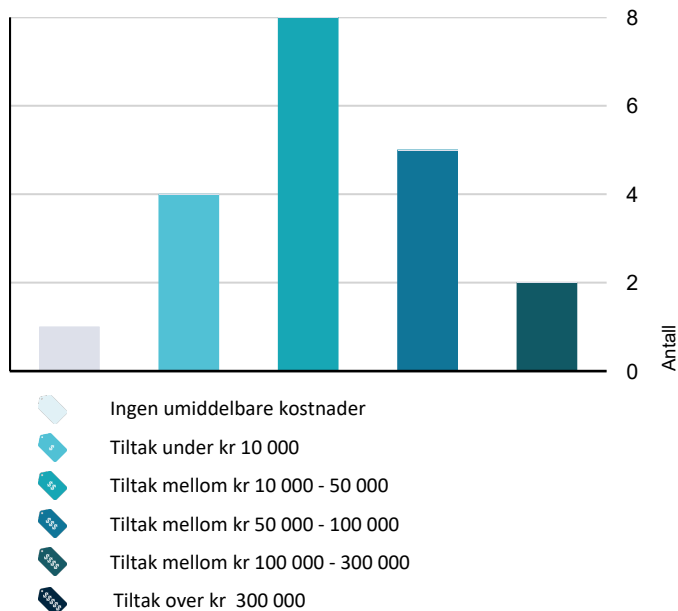
Sammendrag av boligens tilstand

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

Alle årstall som fremkommer i denne rapporten, for eksempel knyttet til takteking, vinduer, drenering, bordkledning og andre bygningsdeler eller installasjoner, er basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent eller på årstall som fremgår direkte av merking/påstempling på produktet. Opplysningene er ikke nærmere kontrollert av takstmann, med mindre annet er spesifikt angitt i 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 søknadspiktige 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](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er registrert noe rust i pipebeslag. Stige med bøyle er ikke godkjent av feiervesenet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse. Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassedekket er noe værslitt. Enkelte søyler er montert direkte på bakken og er ikke festet. Det er manglende membran/tettesjikt over kjellerrom.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus i knekott og i etasjeskiller, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i etasjeskiller.
Største målte planavvik er målt i stuen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

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

Det er ingen fuktsperre i den støpte sålen.
Det er registrert omfattende fuktskader i trepanel i kjellerrom. Det er også registrert soppevekst på panel.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til deler av krypkjelleren.
Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler.
Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er manglende fuktsperre på bakken.
Krypkjelleren har kondensutfordringer.
Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappen mangler rekkverk på repos.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i stuen.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 40 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 40 amp. 3 pol.

Gulvvarme:
Termostatstyrte varmekabler på badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er registrert noe rust i taktekke.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus (muselort) i knekott og i etasjeskiller, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.
Stedvis svertesopp i takkonstruksjonen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er avvik:

Utvendig beslag/tetningslist i nedkant på vinduet på det ene soverommet mangler.
Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Enkelte ytterdører er utvendig værslitt.
Utvendig beslag på låsekasse mangler på inngangsdøren.

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

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

Utvendige trapper har noe slitasje.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Overflater har noe bruksslitasje.
Det er registrert noe merker i himlingen.
Det er noe gjenstående arbeider.
Det er noe ufagmessig utførelse på enkelte overflater.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! 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. Døren på loftstuen tar i taket.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

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

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er avvik:

Det er registrert et eldre oljefyrlegg i boligen som er tatt ut av drift, men som ikke er fysisk fjernet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Deksel til varmekolbe er ikke tilfredsstillende festet.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng og i krypkjeller.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har begrenset utvendig inspeksjonsmuligheter på grunn av terrasser og vegetasjon.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Svertesopp er registrert

Det er registrert misfarging og tegn til begynnende sopp-/muggvekst i nedre hjørne av dusjonen, der gulv og vegg møtes.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold på våtrommet tilfredsstillende ikke TEK 17.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er noe ufagmessig utførelse av kjøkkenplater og dekklistes.



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.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

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.

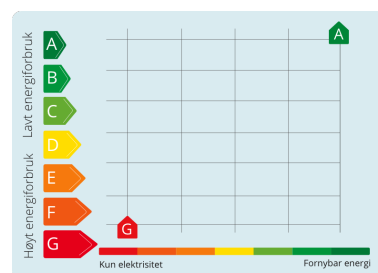
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

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

Tilbygg / modernisering

1969	Tilbygg	Boligen er tilbygget mot nord i 1969. Det foreligger godkjente tegninger datert 05.06.1969. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse for tilbygget.
2020	Tilbygg	Boligen er påbygget med loftsetasje på tilbygget i 2020. Det foreligger tillatelse for heving av tak på tilbygg, men ingen plantegninger over etasjeplanet.
2022	Ombygging	Utvendig bod på tilbygg ble innkledd og fremstår i dag som en innvendig bod/gang. Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest av ombyggingen.
	Modernisering	Boligen har vært gjenstand for følgende oppgraderinger (opplyst av eier): - Bordkledning og etterisolering fra 2007. - Tak på opprinnelig del 2012. - Kjøkkeninnredning fra 2021. - Overflateoppussing av stue/kjøkken 2021. - Baderom renovering i 2021. - Nytt strøminntak og innhold i sikringsskap 2021. - Påbygd loftsetasje på tilbygg i 2020. - Takoverbygg over inngangsparti 2022. - Terrasse fra 2012, med nytt dekke på deler av terrassen i 2024. - Byttet vann og avløp fra gata til stoppekran i 2019.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte takplater av metall fra 2012, 2020 på tilbygg.

Taket ble av sikkerhetsmessige grunner kun besiktiget fra bakkenivå. Dette da det ble vurdert som uforvarlig å benytte stige til nærmere inspeksjon uten ekstra sikringstiltak. For å gjennomføre en trygg inspeksjon fra stige kreves det at stigen plasseres på fast og jevnt underlag og sikres forsvarlig mot utglidning og velting. Ved arbeid i høyden bør stigen fortrinnsvis festes i bygget og det bør benyttes fallsikringsutstyr dersom høyden overstiger to meter og arbeidet medfører økt risiko.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det er registrert noe rust i taktekke.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden, for å få tilstandsgrad 0 eller 1, må taktekke skiftes.



Det er registrert bulker i taktekke.



Det er registrert noe rust i nedkant av taktekke.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

Stige av metall med bøyle til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er registrert noe rust i pipebeslag.

Stige med bøyle er ikke godkjent av feiervesenet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre fra byggeår/tilbyggår. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning fra 2007. Yttervegger ble utvendig etterisolert i 2007 opplyser eier.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus (muselort) i knekott og i etasjeskiller, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i yttervegger og andre lukkede konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Takkonstruksjonen er kledd inn og inspeksjon er kun mulig via underliggende etasje og knekott. Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon opplyser eier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.
Stedvis svertesopp i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

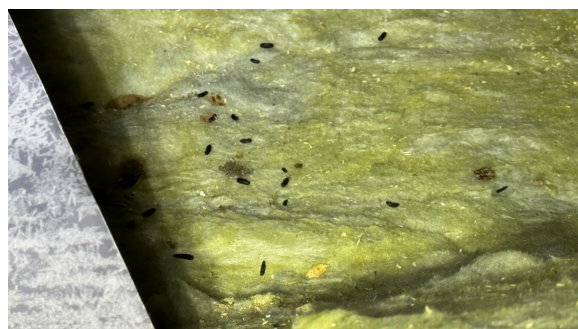
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må utføres nærmere undersøkelser angående eventuelle skader som skadedyr/mus kan ha forårsaket. Ca. kostnadsestimat for utbedring av eventuelle skader mus har forårsaket er umulig før skadens omfang er kartlagt.

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.



Stedvis svertesopp i takkonstruksjonen.



Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2007-2021.

Malt vindu av tre med 3-lags isolerglass fra 1980.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er avvik:

Utvendig beslag/tetningslist i nedkant på vinduet på det ene soverommet mangler.

Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.

Utvendig omramming rundt vinduer må ferdigstilles.

Utvendig beslag/tetningslist i nedkant på vinduet på det ene soverommet må monteres.



Utvendig beslag/tetningslist i nedkant på vinduet mangler.



Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

1 TG 2 Dører

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

Balkongdører: Malte balkongdører av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 2005 og 2007.

Kjellerdør: Malt enkel kjellerdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

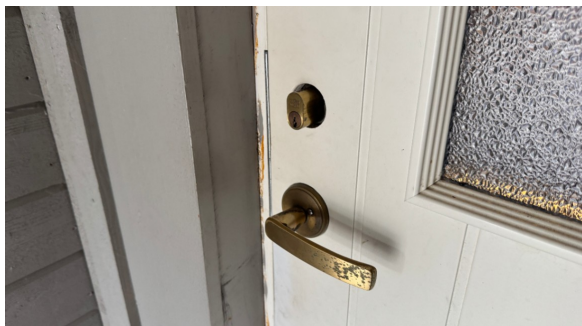
Enkelte ytterdører er utvendig værslitt.

Utvendig beslag på låsekasse mangler på inngangsdøren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utvendig overflatebehandling av dører bør påregnes.
Beslag på låsekasse på inngangsdøren bør monteres.

Tilstandsrapport



Ytterdøren mangler deksel på låsekassen.



Enkelte dører er utvendig værslitt.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 52 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Markterrasse på ca. 10 m².

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er ikke montert beslag mellom yttervegg og balkong/terrasse.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Terrassedekket er noe værslitt.

Enkelte søyler er montert direkte på bakken og er ikke festet.

Det er manglende membran/tettesjikt over kjellerrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling av terrassedekket bør påregnes.

Utskifting/utbedring av enkelte søyler må påregnes.

Det må etableres membran/tettesjikt over kjellerrom.

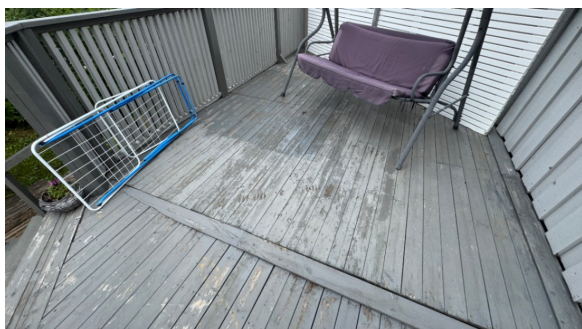
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Betongsøyle bør skiftes ut.



Søyle montert direkte på bakken er løs.



Terrassedekke er værslitt.



Det er manglende membran/tettesjikt over kjellerrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Utvendige trapper er av tre.

Vurdering av avvik:

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

Utvendige trapper har noe slitasje.

Konsekvens/tiltak

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

Overflatebehandling av trapper bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trappen har noe slitasje.



Trappen har noe slitasje.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med laminat, belegg og teppebelegg.

Vegger er dekket med malte plater/malte panelplater og trepanel.

Himlinger er dekket med himlingsplater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater har noe bruksslitasje.

Det er registrert noe merker i himlingen.

Det er noe gjenstående arbeider.

Det er noe ufagmessig utførelse på enkelte overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gjenstående arbeider må ferdigstilles.

Utskifting/oppgradering av enkelte overflater må påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

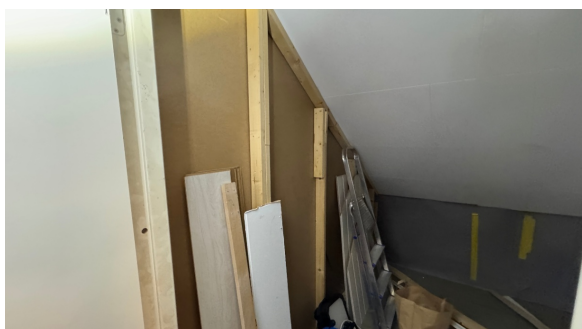
Tilstandsrapport



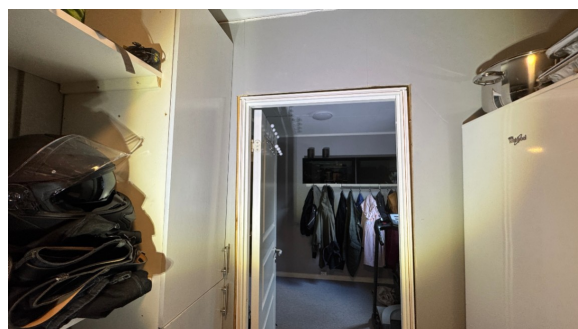
Det er merker i himlingen etter tidligere vegger.



Det er noe ufagmessig utførelse på enkelte overflater.



Det er noe gjenstående arbeider.



Det er noe gjenstående arbeider.

Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Under befaringen ble det oppdaget spor etter mus i knekott og i etasjeskiller, og det er usikkert hvilke skader de kan ha forårsaket i etasjeskiller. Største målte planavvik er målt i stuen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Konstruksjonene må sikres mot aktivitet fra skadedyr/mus.

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: 100 000 - 300 000



Det er registrert spor etter skadedyr/mus i etasjeskiller.



Største målte planavvik er målt i stuen.

Tilstandsrapport

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.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Pipen ble sist feiet i 2022.

Siste tilsyn i 2016.

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

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke utført da det allerede er påvist avvik i konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen fuktsperre i den støpte sålen.

Det er registrert omfattende fuktskader i trepanel i kjellerrom. Det er også registrert soppevekst på panel.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er registrert soppevekst på panel i kjelleretasjen.



Det er målt forhøyede fuktverdier/råteskader i panel.



Det er ingen fuktsperre mot grunnen i den støpte sålen.

Tilstandsrapport

TG 3 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv/vindsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Krypkjelleren har kondensutfordringer.
- Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Alt av organiske materialer må fjernes.
- Tiltak mot kondensutfordringer må utføres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Nærmere undersøkelser av trange områder anbefales.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Deler av krypkjelleren har begrenset inspeksjonsmuligheter, kun gjennom et lite hull i grunnmuren.



Det er registrert mye kondens/vanndråper i etasjeskille.



Organiske materialer lagret i krypkjeller er råteskadet.



Det er manglende fuktsperre på bakken.

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med rekkverk av tre.
2-trinns tretrapp mellom tilbygg og hoveddel.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

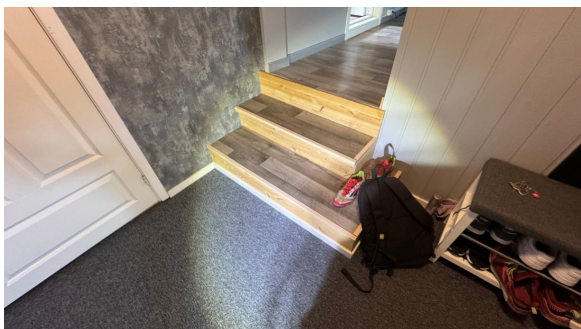
Trappen mangler rekkverk på repos.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

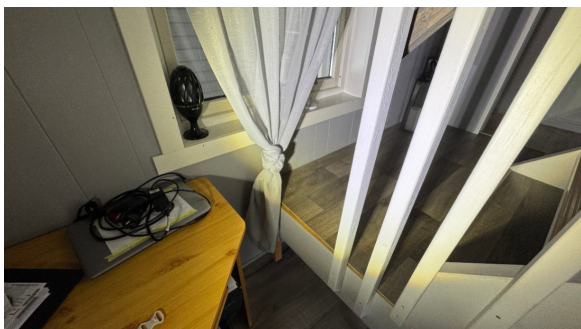
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2-trinns trapp mellom tilbygg og hoveddel.



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



Det er ikke montert rekkverk.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte speildører.

Vurdering av avvik:

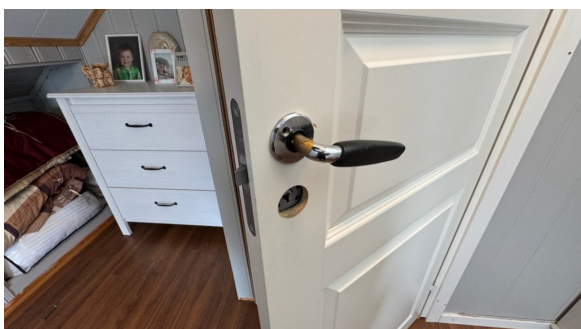
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karmen. Døren på loftstuen tar i taket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende låsebeslag.



Gjenstående arbeider.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Baderommet er fra 2021 opplyser eier. Ingen dokumentasjon er fremlagt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Svertesopp er registrert

Det er registrert misfarging og tegn til begynnende sopp-/muggvekst i nedre hjørne av dusjsonen, der gulv og vegg møtes.

Konsekvens/tiltak

- Selv om svertesopp hovedsakelig er et overflatefenomen, kan kraftig vekst indikere høy fuktighet som igjen kan føre til at råtesopper etableres og forårsake skade på bygningskonstruksjonen.

Det anbefales at området rengjøres for å fjerne eksisterende sopp-/muggvekst, og at bedre ventilasjon etableres i rommet for å sikre tilstrekkelig uttørking etter bruk. Samtidig bør fuger og silikon i hjørnet kontrolleres, og defekt eller slitt fugemasse skiftes ut. Dersom misfarging eller lukt kommer tilbake etter tiltakene, kan det være tegn på skjult fuktskade, og nærmere undersøkelser bør utføres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er registrert misfarging og begynnende sopp/muggvekst i dusjsonen.



Det er registrert misfarging og begynnende sopp/muggvekst i dusjsonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med vinylbelegg.
Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluker.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Fallforhold på våtrommet tilfredsstillende ikke TEK 17.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av avviket.

Utbedring av fallforhold må utføres for å få tilstandsgrad 0 eller 1.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold.



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

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er to plastsluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk i dusjsone.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsonen/våtsonen grenser mot kjøkkeninnredning, yttervegg og skillekonstruksjon mellom tilbygg og hoveddel. I henhold til NS 3600 skal hulltaking foretas der det er relevant og mulig å få representative fuktmålinger.

Hulltaking ved dør til badet, hvor konstruksjonen ikke er spesielt utsatt for fukt, vil ikke gi et reelt bilde av fuktbelastningen i våtsonen og kan dermed gi villedende resultater. På denne bakgrunn er hulltaking ikke utført.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2021 opplyser eier.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum med ett-greps blande batteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrert komfyr, micro og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe ufagmessig utførelse av kjøkkenplater og dekklistler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig da avviket kun er av estetisk karakter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ufagmessig montering av kjøkkenplater.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Konsekvens/tiltak

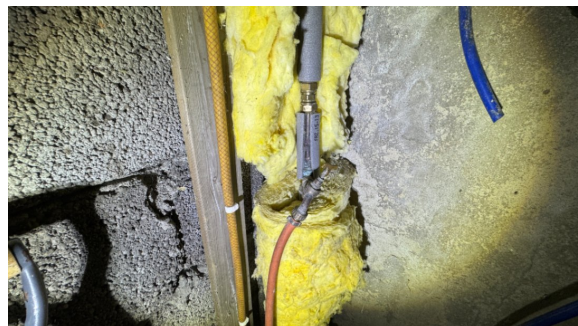
- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.



Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Wilfa fra 2021, montert i stue/kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Det er registrert et eldre oljefyranlegg i boligen som er tatt ut av drift, men som ikke er fysisk fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert et eldre oljefyranlegg i boligen som er tatt ut av drift, men som ikke er fysisk fjernet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales at det gamle oljefyranlegget fjernes og konstruksjoner tilbakeføres/tilpasses for å unngå unødvendig arealbeslag og forenkle fremtidig vedlikehold.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjellerrom.

Merke: Ctc.

Liter: 194.

Watt: 2000.

Produsert: 1998.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

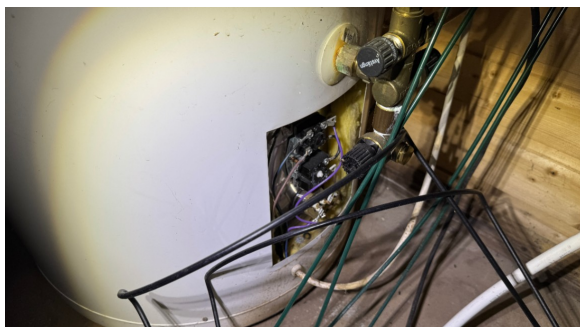
Deksel til varmekolbe er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Deksel til varmekolbe er ikke tilfredsstillende festet.

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 stuen.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 40 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 40 amp. 3 pol.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler på badet.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring foreligger ikke.

Det foreligger kun samsvarserklæring for kurs til el-bil lader og påbudsarbeid fra linea i boligmappa.

Inntak og sikringsskap

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

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

Tilstandsrapport

for alle arbeider utført etter 01.01.1999. Det er registrert noe ufagmessig arbeid på det elektriske anlegget.

Det er registrert kabler som ikke er tilfredsstillende festet. 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.

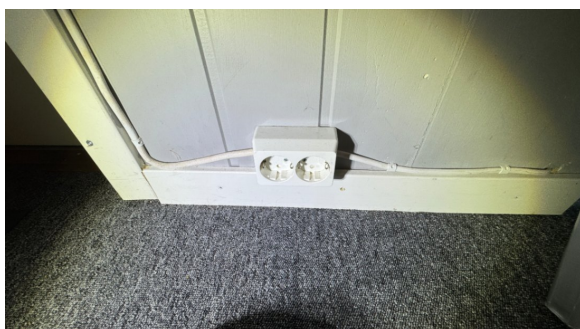
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kabler er ikke tilfredsstillende festet.



Kabler er ikke tilfredsstillende festet.



Det er registrert ufagmessig arbeid på det elektriske anlegget.



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering lagt av nåværende eier i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier i rom under terreng og i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser angående dreneringens tilstand anbefales.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av Betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har begrenset utvendig inspeksjonsmuligheter på grunn av terrasser og vegetasjon.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.

Nærmere undersøkelser av hele grunnmuren anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Grunnmuren har sprekkdannelser.



Grunnmuren har sprekkdannelser.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av lettklinkerblokker og betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Sprekker i forstøtningsmuren bør utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Det er påvist sprekker i forstøtningsmuren.



Det er påvist sprekker i forstøtningsmuren.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og utvendig hovedstoppekran er av ukjent alder. Vann- og avløpsledning fra kommunalt nett til hovedstoppekran ble skiftet i 2019.

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.

Oljetank

Eier opplyser at det ligger en nedgravd oljetank under garasjen.

Fra 2020 er fyring med mineralolje for å varme opp boliger og andre bygg i hovedsak forbudt. Nedgravde oljetanker som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk, og skal fjernes.

Du kan søke om å få tillatelse til at tanken blir liggende, om den for eksempel ligger under en bærende konstruksjon. I noen tilfeller kan kommunen gi tillatelse til at tanker som er tatt permanent ut av bruk, ikke graves opp, men i stedet rengjøres og fylles med rene løsmasser som sand, grus eller lignende.

Eier opplyser at det er gitt tillatelse for at tanken blir liggende. Ingen dokumentasjon for dette er fremvist.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Bod/uthus



Anvendelse

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

2019

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bod/uthuset holder normal standard.

Vedlikehold

Bod/uthuset fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Redskapsbod fundamentert på jordspyd og betongstein.

Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med undertak av plast, utvendig tekking med A-profilerte takplater av metall.

Bjelkelag av tre som gulvkonstruksjon, kledd med gulvspon.

Vinduer av tre og PVC med ett-lags og 2-lags glass.

Hjemmelaget labankdør av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Grillstue



Anvendelse

Bygget var ved befaring benyttet til grillstue.

Byggeår

2017

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget holder normal standard.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Grillstue oppført på enkel fundamentering på bakken.

Yttervegger av plankelaft.

Konisk/pyramideformet takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med pappshingel.

Dør av tre med glassfelt.

Vinduer av tre med ett-lags glass.

Innvendig er grillstuen utstyrt med fastmontert grill i midten og benker langs veggene.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Dobbelgarasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass for to biler.

Byggeår

Kommentar

Byggeåret er ukjent.

Standard

Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbelgarasje.

Støpt plate og grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

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

Renner og nedløp av metall. Manglende renner/nedløp på en side.

Leddport av tre.

Vinduer av tre med ett-lags glass.

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

197 m²/170 m²

Enebolig: 2 Gang, 4 Soverom, Loftstue, Uinnredet loft, 3 Bod, Garderobe, Bad, Stue/kjøkken

Andre bygg: Bod/uthus, Grillstue, Dobbelgarasje
Bruksareal andre bygg: 61 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 500 000

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

4 350 000

Fradrag for festet tomt

-

60 000

Konklusjon markedsverdi

4 300 000

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 2 000	01.01.2015	Kr. 2 412	Kr. 60 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert 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, kommunikasjonsstilbud, 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/salgsværdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Toften 7 ,8610 MO I RANA 159 m ² 1974 3 sov	06-06-2023	4 300 000	4 670 000		4 670 000	29 371
2 Gardsbakken 15 ,8610 MO I RANA 123 m ² 1987 3 sov	19-01-2022	3 450 000	3 450 000		3 450 000	28 049
3 Fairbanksveien 15 ,8610 MO I RANA 158 m ² 1985 4 sov	23-01-2025	3 990 000	3 880 000		3 880 000	24 557
4 Toften 2 ,8610 MO I RANA 166 m ² 1986 3 sov	31-05-2023	3 800 000	3 800 000		3 800 000	22 892
5 Møllerveien 18 ,8610 MO I RANA 213 m ² 1984 3 sov	24-10-2024	4 600 000	4 400 000		4 400 000	20 657

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	12 813
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	35 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	13 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	68 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 810 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 900 000

Bod/uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Bod/uthus	Kr.	210 000

Grillstue

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Grillstue	Kr.	10 000

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 330 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.	370 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 490 000

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

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

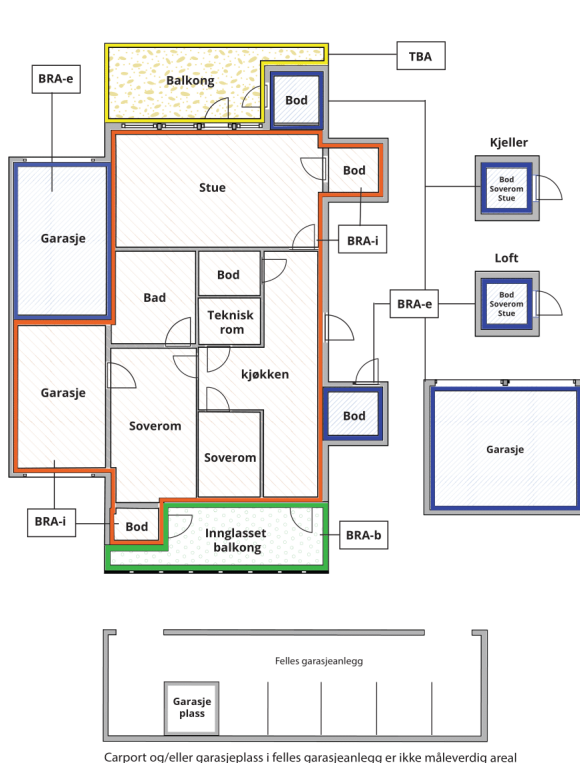
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggtetnisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft	47			47		25	72
Etasje	123			123	62		123
Kjeller		27		27			27
SUM	170	27			62	25	222
SUM BRA	197						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, Soverom, Soverom 2, Loftstue, Uinnredet rom		
Etasje	Gang, Bod, Soverom, Garderobe, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod 1, Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.
I ettertid er det blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

1. etasje:

- Det er utført flere endringer i rominndeling fra godkjente bygningstegninger. Ingen søknadspliktige endringer i opprinnelig bolig (1. etasje)

Loftsetasje:

- Det foreligger tegning av loftsetasjen i opprinnelig del av boligen som stemmer med dagens bruk.

Tilbygg:

- Det foreligger godkjente tegninger av tilbygget datert 05.06.1969.
- Det foreligger udaterte tegninger for tilbygget med endringer som er gjort i ettertid.
- Det som på tegninger er benevnt som utv. bod. Er i dag innbygget og fremstår som en innvendig bod. (søknadspliktig endring).
- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som bod, benyttes i dag som en del av gangen. (søknadspliktig endring)
- Rom som på godkjente tegninger er benevnt som bad/vaskerom, benyttes i dag som soverom.
Det er gitt tillatelse fra Rana kommune til heving av tak på tilbygget. Det foreligger ingen plantegning av loftsetasjen, innredning av loftsrom over tilbygg ansees derfor som ikke godkjent (søknadspliktig endring).

Kjelleretasje:

- Tegninger av kjelleretasjen stemmer med dagens bruk.

Utvendig:

- Det er utført fasadeendringer i form av endringer på vinduer/dører (søknadspliktig endring).
- Takoverbygg foran inngangspartiet er ikke byggesøkt.
- Redskapsbod/tilbygg mot nord er ikke byggesøkt.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for boligen, tilbygg eller heving av tak på tilbygg.

Anbefaling:

- Verdi EiendomsTakst AS anbefaler å søke kommunen 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 byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod/uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boder og uthus med et bruksareal (BRA) på inntil 15 m² er ikke søknadspliktige i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes. Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Grillstue

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		8		8	
SUM		8			
SUM BRA	8				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boder og uthus med et bruksareal (BRA) på inntil 15 m² er ikke søknadspliktige i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfyller vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes. Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger eller ferdigattest fra kommunens arkiver.
Det bemerkes at garasjen er plassert delvis utenfor tomtegrensen.

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:

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	157	40
Bod/uthus	0	15
Grillstue	0	8
Dobbelgarasje	0	38

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Arild Johan Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	24	2	41	0	1365.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Toften 3	12.04.1962		

Hjemmelshaver

Bortfester: Edith Sofie Jonassen
Fester: Arild Johan Olsen

Kommentar

Bortfester opplyser at kontrakten vil ikke bli videreført til evt. ny eier.
Nærmere undersøkelser angående vilkår for feste for evt. ny eier anbefales.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger på Gruben, om lag 6,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen er det ca. 2,5 km til dagligvareforretninger, barneskole, barnehage, treningssenter og restauranter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
Det bemerkes at eiendommen har felles innkjørsel med naboen.

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 "Gammeljordet - Steinbekken Del A", plan-ID 3026A. Ikrafttredelse 25.01.1983.

Om tomten

Festet tomt på 1365,7 m2. Tomten er opparbeidet med plen og busker. Gruset innkjørsel.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1963, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med en dobbelgarasje, grillstue og et uthus.
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 garasje og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt plate i deler av kjelleretasjen, resterende er konstruert med krypkjeller og stubbloftskonstruksjon., grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.
For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
4 205 721	2025	I følge opplysninger fra Rana kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
206 250	2007	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.08.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	12.08.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	62	Nei
Energiattest	21.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	13.08.2025	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Bortfester		Festeopplysninger om eiendommen	Ikke gjennomgått	6	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.08.2025	

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 dampsperran 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/HO8513>

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 Toften 3, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde: OLSEN ARILD JOHAN
Målernummer: 6970631407562451
Anlegget ble sist kontrollert: 19.04.2021
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør