

# Tilstandsrapport

📍 Nesnaveien 462, 8616 MO I RANA

📖 RANA kommune

# gnr. 145, bnr. 3, fnr. 13

Areal (BRA): Fritidsbolig 66 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.10.2023

Rapportdato: 12.10.2023

Oppdragsnr.: 20914-1574

Referansenummer: LA6842

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen



MO  
TAKST



Gyldig rapport  
12.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

## Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



### Rapportansvarlig

*Sindre Jakobsen*

Sindre Jakobsen  
Uavhengig Takstingeniør  
sindre@motakst.no  
908 82 357

### Medansvarlig

*Marius Høgås*

Marius Høgås  
Uavhengig Takstingeniør  
marius@motakst.no  
472 67 180

MO  
TAKST

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig <a href="#">Gå til side</a>			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	66	51	15
<b>Sum</b>	<b>66</b>	<b>51</b>	<b>15</b>

## Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Rana kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen. Tilbyggene er ikke søkt om til kommunen.

Det er etablert vei opp til fritidsboligen, tiltaket er ikke søkt om. Fritidsboligen ligger innenfor område LNFR1 og tillatt bruk innen for områdenavnet er følgende:  
Innenfor landbruks-, natur-, friluft-, samt reindriftsområdene er det kun tillatt å gjennomføre nødvendige bygge- og anleggstiltak med tanke på landbruk, reindrift og/ eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

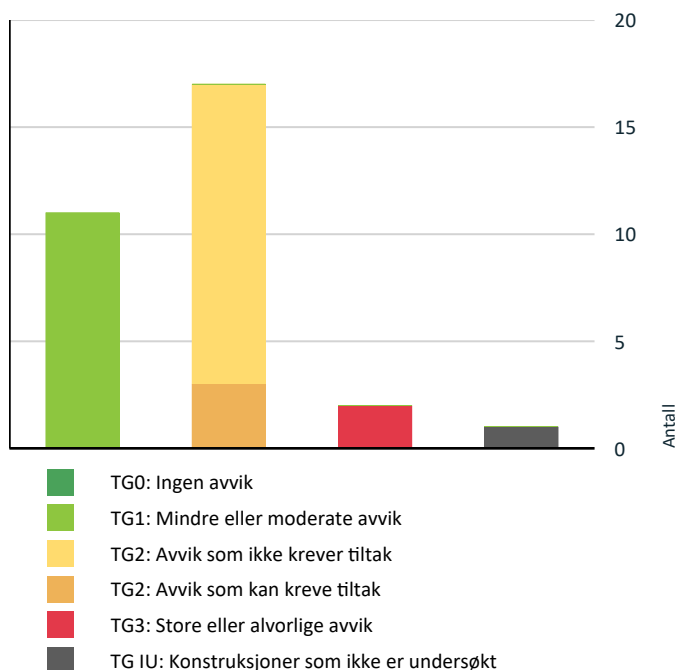
NB! Fradeling av tomt eller oppføring av bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring tillates ikke. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse. Dvs. at det må påregnes å rive tilbyggene.

#### Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

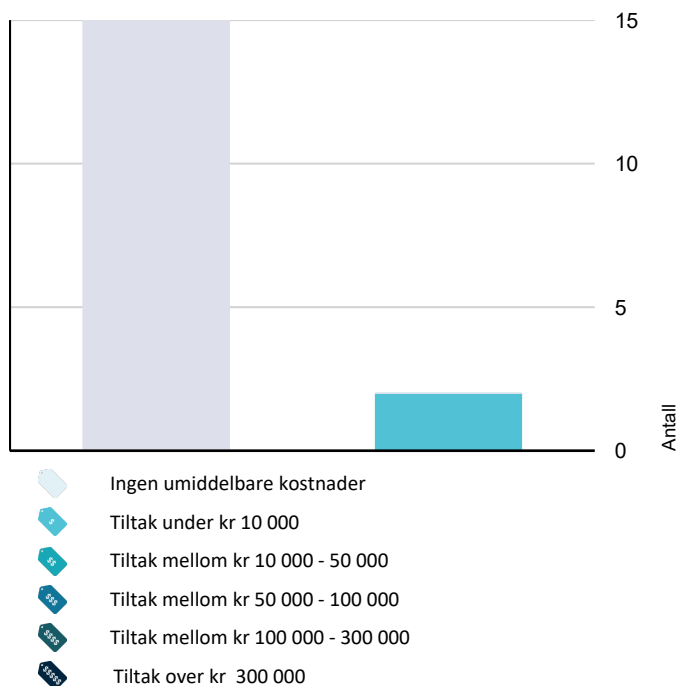
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

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

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

Det er uegnede materialer i våtsoner

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

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Kjøleskapet er løst.  
Fronten til kjøleskapet er løst.  
Hengselen til en av skapdørene er løs.  
Kjøkkenet mangler komfyrvakt.


#### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

##### Utvendig > Taktekkning [Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand


Store deler av taktekingen er snødekt, derfor ikke nærmere vurdert.  
Synlige spiker enkelte steder.  
Skrapemerker i taktekingen over hundehuset.


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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


Vinduet i den tilbygde boden har fuktmerker og er noe slitt innvendig.  
Det mangler ventilkapper utvendig.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er benyttet hvit-material til konstruksjonen.  
Enkelte fundamenter har skjevheter.  
Avstanden mellom dragene til terrassen er for stor iht. preaksepterte løsninger.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i stuen:  
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.  
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 11 mm.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Innvendig > Kryp Kjeller** [Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


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


Enkelte dører tar i terskel.  
Rift i pakninger på den ene døren.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


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


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad** [Gå til side](#)


Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke benyttet membran/tettesjikt på veggene i våtsonen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**


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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.  
Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



### Byggeår

1960

### Kommentar

Hentet fra tidligere salgsopplysninger.

### Anvendelse

Fritidsboligen er klargjort for salg/eierskifte.

### Standard

Fritidsboligen holder generelt god standard.

### Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som godt vedlikeholdt og er oppgradert betraktelig i senere år.

### Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nytt elektrisk anlegg og sikringskap i 2014.</li><li>- Ny inntakssikring (jordkabel) med utvendig skap i 2014.</li><li>- Nye overflater innvendig i hele hytten i 2014.</li><li>- Ny kjøkkeninnredning fra IKEA med integrerte hvitevarer slik som kjøleskap, platetopp og steikeovn i 2014.</li><li>- Ny bordkledning i 2014 med underliggende vindsperre.</li><li>- Ny isolasjon og etterisolering (totalt 15 cm) i vegger foretatt i 2014.</li><li>- Ny isolasjon og etterisolering (totalt 20 cm) av tak og gulv i 2014.</li></ul>
2021	Tilbygg	Entré og bod under eksisterende takoverbygg (egeninnsats).
2023	Tilbygg	Tilbygd soverom og bod (egeninnsats).

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 2

Taket er tekket med selvbyggerpapp og A-profil plater over hundehuset og tilbygget. Besiktet fra terrenget bak hytten og fra taket. Ukjent type undertak.



### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Store deler av taktekkingen er snødekt, derfor ikke nærmere vurdert. Synlige spiker enkelte steder.

Skrapemerker i taktekkingen over hundehuset.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

Tetting over synlige spikere må påregnes.  
Vedlikehold bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Nedløp og beslag

TG 1

Renner og nedløp av lakkert metall.

Mindre avvik:

Takrennen av beslag er ikke tilpasset og stikker ut forbi taket.



## Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig dekket med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Ny bordkledning i 2014 med underliggende vindsperre.

Ny isolasjon og etterisolering (totalt 15 cm) i vegger foretatt i 2014, opplysninger fra tidligere salgsoppgave.



**Vurdering av avvik:**

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

## Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Pulttakkonstruksjon av tre.

Ukjent type undertak.

Takkonstruksjonen er isolert med ca. 20 cm isolasjon, opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Vinduer

TG 2

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass av eldre dato.

Vinduene i stue/kjøkken er skiftet i 2014, men vinduene er produsert i ca. 1999, opplyst i tidligere salgsoppgaver.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

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

Vinduet i den tilbygde boden har fuktmerker og er noe slitt innvendig. Det mangler ventilkapper utvendig.

## Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Dører

TG 1

Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2013.  
Malt dør inn til boden.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse på ca. 48,5 m<sup>2</sup>.

Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på fjell.

Adkomst fra hage og via dør fra entré.



# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er benyttet hvit-material til konstruksjonen.  
Enkelte fundamenter har skjevheter.

Avstanden mellom dragerne til terrassen er for stor iht. preaksepterte løsninger.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Bærekonstruksjonen til terrassen bør forsterkes.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Utvendige trapper

TG 3

Trapp av tre til terrassen.



## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNENDIG

### Overflater

TG 1

Gulv er tekket med laminat.

Vegger er tekket med trepanel og malte plater.

Himlinger er tekket med trepanel og malte himlingsplater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille av trebjelkelag.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i stuen:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 11 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 11 mm.

## Konsekvens/tiltak

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

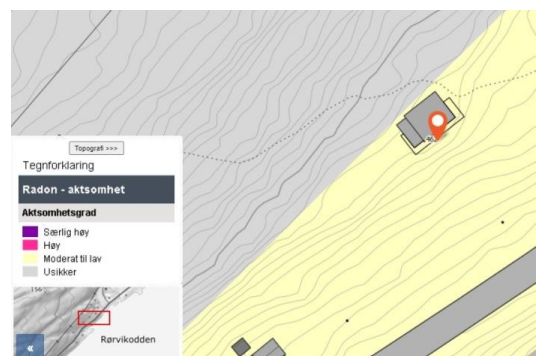
**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.



## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



## Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

## Konsekvens/tiltak

- Ut ifra tilstanden i de besiktigede områdene er det ikke påvist unormale forhold, men det vil være usikkerhet rundt de mindre tilgjengelige områdene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige dører

TG 2

Boligen har malte slette lettdører.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører tar i terskel. Rift i pakninger på den ene døren.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

## Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.  
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## Overflater vegger og himling

TG 2

# Tilstandsrapport

Veggene har malt trepanel.  
Taket har malte himlingsplater.

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

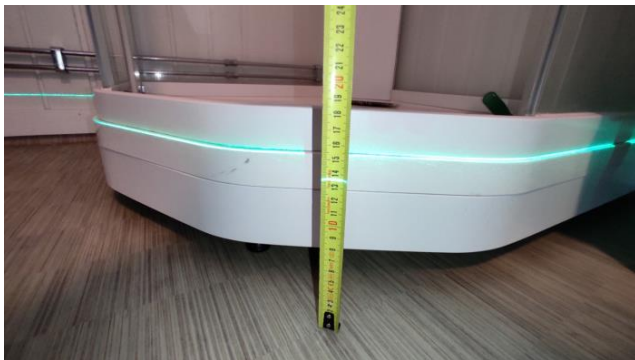
## Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

## Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg.  
Rommet har panelovn som varmekilde.



## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

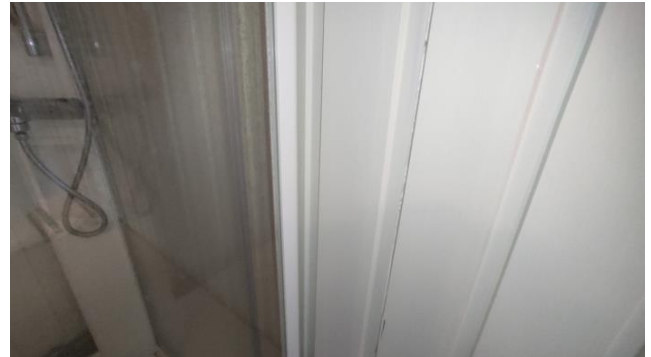
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er ikke benyttet membran/tettesjikt på veggene i våtsonen.

## Konsekvens/tiltak

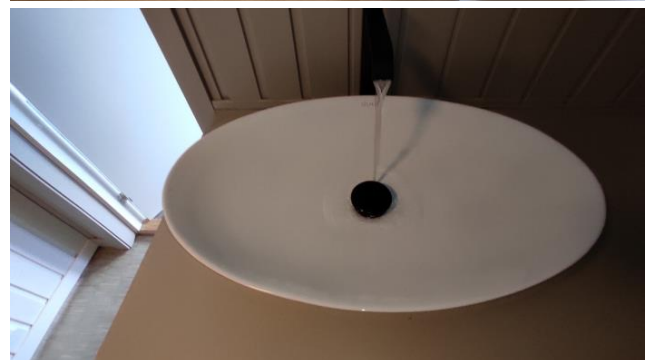
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Membran/tettesjikt må legges.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Baderom med forbrenningstoalett (Cindarella komfort), dusjkabinett, plassbygd innredning, servant og opplegg for vaskemaskin.



## Ventilasjon

TG 2

# Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.



## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

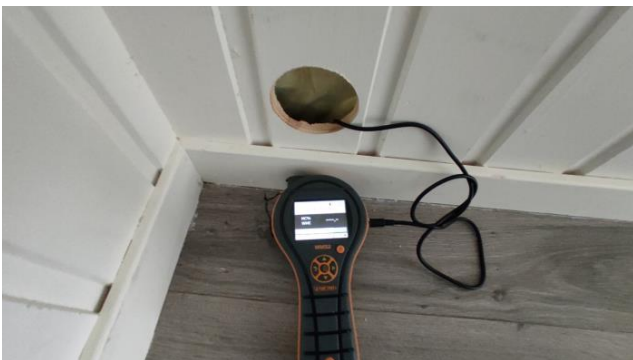
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking ble utført mot dusjsone fra tilliggende soverom. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte profilerte fronter, heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, komfyr og platetopp. Frittstående oppvaskmaskin.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



# Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg.

## Vurdering av avvik:

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

Kjøleskapet er løst.

Fronten til kjøleskapet er løst.

Hengselen til en av skapdørene er løs.

Kjøkkenet mangler komfyrvakt.

## Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Komfyrvakt må monteres.

## Avtrekk

TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via yttervegg.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av kobber.

### Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.

## Ventilasjon

TG 2

Ingen ventilasjon utover ventil på badet, kjøkkenventilator og avtrekksvifte i boden

### 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: Ingen umiddelbar kostnad**

## Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 120 liter av merket Oso fra 2020 plassert på badet.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Elektrisk anlegg

TG 1

*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.*

Elektrisk anlegg og sikringssskap i 2014.

Ny inntakssikring (jordkabel) med utvendig skap i 2014. Det utvendig skapet er nå plassert inne i entréen etter at hytten ble tilbygget.

### Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023 I forbindelse med tilbygget. Arbeider opplyst utført av**

# Tilstandsrapport

## Nilsen elektro

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ukjent Samsvarserklæringer er ikke fremvist.**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eitilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei Anlegget har aldri vært kontrollert av DLE.**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringskap

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

**Anlegget er av relativt ny dato, og har utstedt samsvarserklæring. Det anses derfor ikke som nødvendig med utvidet kontroll av el-anlegget.**



## Branntekniske forhold

TG 3

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja**
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
- Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell.  
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

## Drenering

TG 1



# Tilstandsrapport

Naturlig drenering, fritidsboligen står på en naturtomt.

## Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Støpte pilarer og pilarer av tre.

Pilarene er støpt i plastrør, så det er ikke mulig å kontrollere tilstand til betongen.

Kontrollen av fundamentene er noe begrenset grunnet lav høyde under boligen.

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnen.

I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnen.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Det må fremskaffes tillatelse for å få slippe ut gråvannet. Eventuelt koble av vannledningen.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Terrengforhold

! TG 2

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder på eiendommen med stående vann.

Det bør foretas tiltak for at vann ikke blir stående.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Fritidsboligen har innlagt vann via privat grunnborret brønn, deles med to naboer.

Fritidsboligen er ikke tilkoblet septik. Gråvannet ledes direkte ut i terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



## Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Aralet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	66	51	15	Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Bad , Entré , Omkleddingsrom	Bod 1, Bod 2
<b>Sum</b>	66	51	15		

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i Rana kommunes arkiver, det er derfor ikke mulig å vurdere lovligheten av rominndelingen i denne boligen. Tilbyggene er ikke søkt om til kommunen.

Det er etablert vei opp til fritidsboligen, tiltaket er ikke søkt om. Fritidsboligen ligger innenfor område LNFR1 og tillatt bruk innen for områdenavnet er følgende:

Innenfor landbruks-, natur-, friluft-, samt reindriftsområdene er det kun tillatt å gjennomføre nødvendige bygge- og anleggstiltak med tanke på landbruk, reindrift og/ eller gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

NB! Fradeling av tomt eller oppføring av bolig-, fritids- eller ervervbebyggelse utenom stedbunden næring tillates ikke. Forbudet gjelder også utvidelse av slik bebyggelse. Dvs. at det må påregnes å rive tilbyggene.

Ferdigattest:

- Det er ikke utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse på eiendommen.

### 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:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2023	Lars Emil Brattland	Takstingeniør
	Marlene Karlseng Utland	Kunde
16.2.2023	Sindre Jakobsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	145	3	13	0	0 m <sup>2</sup>	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato		

Nesnaveien 462

### Hjemmelshaver

Utland Marlene Karlseng

### Kommentar

Det foreligger ingen avtale for neste regulering.  
Det er ikke kjent om engangsløftet er utført.  
Kontakt bortfester for ytterligere informasjon.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Alteren ca. 1 mil utenfor Mo i Rana sentrum. Den ligger pent til på oversiden av riksvei 12 / Nesnaveien, og har fantastisk utsikt utover Ranfjorden. Like ved hytten er det to populære badeplasser.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei.

### Tilknytning vann

Fritidsboligen har innlagt vann via privat grunnborret brønn, deles med to naboer.

### Tilknytning avløp

Fritidsboligen er ikke tilknyttet avløpsanlegg.

### Regulering

Eiendommen ligger i LNFR-område (Landbruks-, natur- og friluftsområder) i henhold til kommuneplanens arealdel for Rana.

### Om tomten

Punktfestet tomt.

### Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Rana (KA2016). Ikrafttredelsesdato 28.06.2016.

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

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende fritidseiendommer.

### Byggemåte

Bygget er fundamentert på peler på fjell / berg. Over peler er det standard bindingsverk som er isolert med 15 cm isolasjon, gulv og tak er isolert med 20 cm isolasjon. Pulttak er utvendig tekket med asfaltpapp (2014). Utvendig kledning ble skiftet i 2014, og da ble det også lagt vindsperre. Alle vinduer er skiftet i 2014, men vinduene er produsert i ca 1999.

### Parkering

Parkering ved fritidsboligen.

### Oppvarming

Bygget blir varmet opp med panelovner.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Grunnkart	16.02.2023	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke vist	0	Nei
Rekvirent/eier	16.02.2023	Opplysninger gitt ved befaring.	Innhentet	0	Nei
Bilder	16.02.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	08.05.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Linea AS		DLE har aldri kontrollert boligens el-anlegg.	Finnes ikke	0	Nei
Godkjente bygningstegninger		Det foreligger ikke godkjente bygningstegninger av boligen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Ferdigattest		Det er ikke utstedt ferdigattest for boligen.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Bilder	10.10.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

## PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/](http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LA6842>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon