

Tilstandsrapport



Enebolig



Brennåsveien 169, 8611 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 25, bnr. 19

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 12.08.2025

Rapportdato: 20.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2408

Referansenummer: ZD1904

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi
Eiendomstakst**

VET.NO



ENERGIMERKE

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



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 fuktøk.

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

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra eldre ukjent årstall.
Renner og nedløp av metall. De fleste nedløpene blir ledet bort fra bygningskroppen.
En luftehatt på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag. Stige på taket. Snøfangere på taket over inngangspartiet.
Snøfangere og deler av renner er fra 2020, arbeidene ble utført av fagfolk/firma (Gruben blikk AS).
Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Yttervegg mot øst i det største soverommet er innvendig utlektet og etterisolert. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonsstykkelse, kvalitet eller tilstand ikke kan dokumenteres.
Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør. Tro av rupanel. Lufting av gavlveggsplisser.
Loftskillet er isolert med sagflis samt tynne overliggende sydde isolasjonsmatter. Ingen underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via hjemmelaget luke i himling i loftsetasjen.
Vinduer i hovedetasjen: Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1976 i stuen. For øvrig vinduer av tre med 2-lags isolerglass.
Vinduer fra 1979 og 2021 i trappegangen. Vindu fra 2022 på bad/wc/vaskerom. Vinduer fra 1987 i spisestuen.
Vinduer i loftsetasjen: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2018. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma.
Kjelleretasje: Vindu av tre med 2-lags glass fra byggeår.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt dør med glassfelt av eldre dato.
Terrassedør: Utvendig malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.
Kjellerdør: Tett dør av tre.
Terasse ved innvendig hjørne sør/øst på ca. 5,7 m2. Malt stående rekkverk med en høyde på ca. 78 cm. Konstruksjon av tre fundamentert på peler av tre. Adkomst fra hagen og via dør fra spisestuen.
Trapp foran inngangspartiet: Takoverbygget tett trapp til repos.
Rekkverk/gelender og veggmontert håndløper.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat. Noe knirk i enkelte gulv.
Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler fra 2023 på bad/wc/vaskerom. For øvrig ingen rom med gulvvarme.
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.
Vegger er tekket med malte panelplater, tapet og malt tapet.
Himlinger er tekket med malte plater og malte flater.
Overflater i loftsetasjen, entre/gang og trappegang i hovedetasjen er av nyere dato.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Ukjent isolasjon her, trolig fra byggeår.
Understøtter av tre i krypkjeller med utvendig adkomst.
Gulv av støpt såle mot grunnen i kjelleretasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.
Pipeløpet har ingen fastmontert ildsted.
Pipen er registrert som inaktiv i kommunenes arkiver.
Krypkjeller under deler av boligen. Den ene krypkjelleren har utvendig adkomst (via vindu), den andre krypkjelleren har innvendig adkomst via luke i veggen i trapperommet i kjelleretasjen.
Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje: Malt tett tretrapp med sving. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet.
Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje: Åpen enkel tretrapp under luke i gulvet i kjøkkenet.
To-fløyet dør med glassfelt av eldre dato mellom trappegang og stue. Dør med glassfelt av eldre dato mellom entre og trappegang.
Foldedør mellom kjøkken og spisestue. For øvrig malte speildører av nyere dato.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom:
Baderommet ble totalrenovert og utvidet i 2023. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma. Kvitteringer fremvist.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte plater.
Gulvet er tekket med fliser.
Det ble fuktmålt ved befarig, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Plastsluk under dusjkabinettet.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmonter toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter.
Speil med integrert belysning.
Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.
Hulltaking er ikke utført da baderommet er nyere enn 5 år og arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malt tapet.
Himling er tekket med malte flater.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Malte fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.
Mekanisk avtrekk over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerskap plassert på bad/wc/vaskerom. Rør mellom kjelleretasje og baderommet er fra 2023. Eldre rør i kjeller.
Innvendig hovedstoppekran montert i fyrrommet i kjeller.
Avløpsrør av plast. Store deler av avløpsrør ble skiftet ut i 2023. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma.
Mekanisk avtrekk på bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene i hovedetasjen. Også i loftsetasjen er det naturlig ventilasjon, her via ventiler i yttervegger.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Beskrivelse av eiendommen

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2019 montert i stuen.
Varmtvannsbereder av merket CTC Ferro Fil på 115 liter og 2000 watt fra 1996, plassert i fyrrommet i kjelleretasjen.
El-skap fra 2023 plassert i mellomgangen i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler.
El-inntak via luftstrekke.
Gulvvarme:
Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2023 på bad/wc/vaskerom.
Når nytt brannslukningsapparat blir anskaffet og det blir montert røykvarsler i kjelleretasjen er boligen tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
Ukjent drenering. Synlig grunnmursplast uten klemlist langs deler av fasade nord og rundt tilbygget spisestue.
Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Lav forstøtningsmur av naturstein.
I bakkant av boligen heller terrenget ned mot boligen, dog relativt flatt de nærmeste 2-3 meterne inn mot veggen.
Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra ukjent årstall. I løpet av 2025/2026 må man påregne tilkobling til kommunalt avløp.
Vannrør mellom boligen og tilkoblingspunktet er fra ukjent årstall. I løpet av 2025/2026 må man påregne tilkobling til kommunalt vann.
Septiktank fra ukjent årstall.
Oljetank av glassfiber plassert i krypkjeller med utvendig adkomst.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	232 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	133 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Boligen ble i 1988 tilbyd mot øst med ei spisestue (godkjent av Rana bygningsråd 13.07.1988). Det finnes dog ingen ferdigattest på tilbygget.

Andre tilbygg etter byggeår (ca. 1950) kan heller ikke utelukkes da det ikke foreligger opprinnelige bygningstegninger fra byggeår som viser hvordan opprinnelig bolig så ut. I så fall vil det kanskje være snakk om dagens inngangsparti eller deler av dette, samt eventuelt også takopplettet i loftsetasjen mot sør. Dette blir dog bare spekulasjoner, nærmere undersøkelser anbefales.

Verksted og redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen bygningstegninger av verkstedbygget fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det finnes ingen bygningstegninger av uthuset fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Garasje

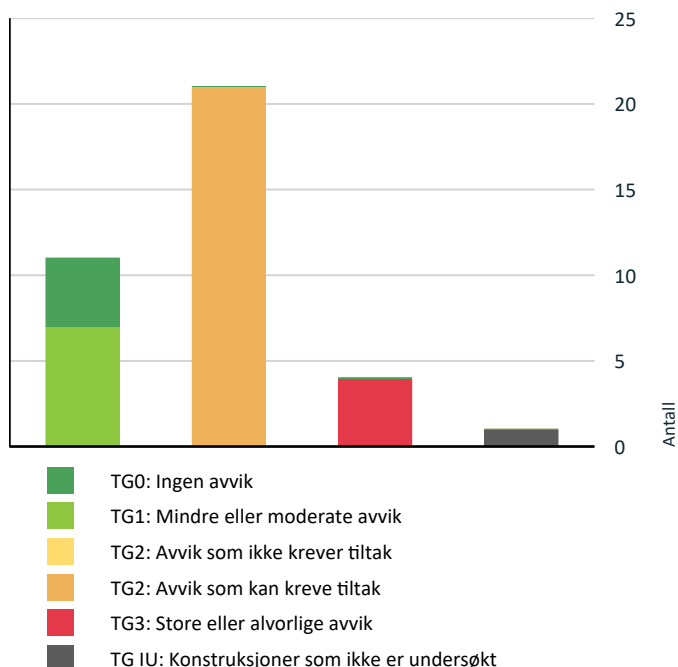
- Det foreligger ikke tegninger

Beskrivelse av eiendommen

Det finnes ingen bygningstegninger av garasjen fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

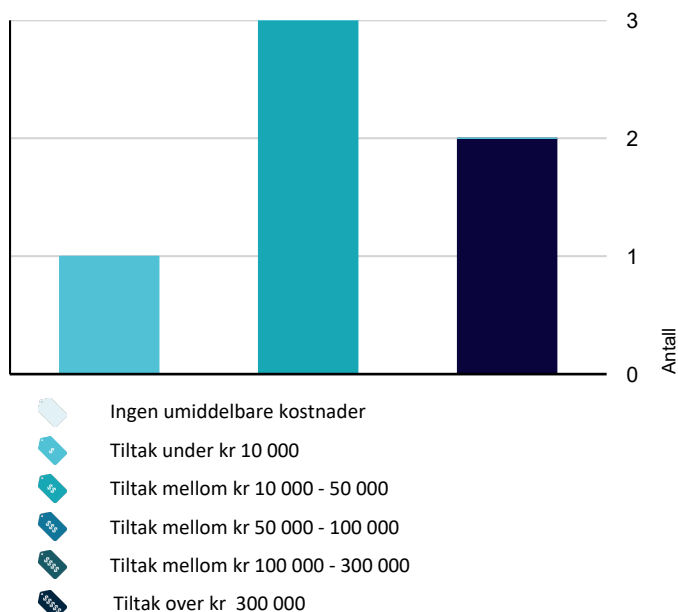
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Stedvis råte og svekkelser i vindskibord.

Ved befaring ble det registrert et hull i taktekket over takoppløftet.

Stedvis er det svekkelser i innfestning.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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 avvik:

Det er ikke etablert gulv rundt sluket i kjelleretasjen.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Hovedetasje:

- Største målte planavvik i hovedetasjen ble målt i stue. Her var det dog kun 10 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 12 mm i hele rommet. I spisestuen var det 8 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 10 mm i hele rommet. På kjøkkenet var det enda mindre. Alle disse avvikene er tilfredsstillende, dvs. mindre enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik (TG1).

Loftetasje:

- Største målte planavvik i loftetasjen ble målt i mellomgangen. Her var det 37 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. I det største soverommet var det 22 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 29 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik (TG3).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Sammendrag av boligens tilstand

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:
Manglende rekkverk i loftsetasje.
Trappeløpet mangler veggmontert håndløper.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje:
Lysåpninger i opptrinn som overstiger 10 cm.
Trappen mangler gelender/håndløper.

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Avtrekket har svak funksjon, nesten ingen effekt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon over tilbygget spisestue

[Gå til side](#)

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



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er snøfangere på hele taket. Skal boligen få ildsted, må det monteres ny godkjent stige til pipen. Manglende beslag mellom taktekket og takrenner (synlige lekter). Renner er ikke "flyttet etter" ved legging av stålplater.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert spor etter mus på kaldloftet. Nåværende eier opplyser at det aldri har vært registrert mus inne i boligen, kun i krypkjeller. Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet og i knekott. Det ble fuktmålt i disse ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ett punktert vindu i stuen og spisestuen. Flere punkterte vinduer kan ikke utelukkes da dette noen ganger kan være vanskelig å se. Vinduer av eldre dato er slitte.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav. Manglende tettepakning ved terskel. Terrassedør: Døren er utvendig værslitt. Tettepakningen er harde, dette fører til lavere tetteevne. Kjellerdør: Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Skal det monteres ildsted i boligen må det utføres tiltak.



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Krypkjeller med utvendig adkomst: Krypkjeller har ikke tilfredsstillende ventilasjon (ingen ventiler i grunnmur).

Krypkjeller med innvendig adkomst: Ved befaring ble det registrert spor etter mus her. Åpen isopor på grunnmur. Ved eventuell brann vil åpen isopor føre til giftig røyk.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dør mellom entre og trappegang subber mot karm.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er kursfortegnelse i fordelerskapet, men rør inne i fordelerskapet er ikke merket.
TG2 settes for rør av eldre dato.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

! 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

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

El-skap fra 2023 plassert i mellomgangen i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler.

El-inntak via luftstrekk.

Gulvvarme:
Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2023 på bad/wc/vaskerom.
Loftetasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som er registrert med svak faregrad (risikoscore 1) mht. potensiell overvann inn mot boligen.

! 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.
Det er avvik:

I løpet av 2025/2026 må mann påregne tilkobling til kommunalt vann- og avløp, dette i følge eier som har fått varselbrev fra Rana kommune.



Kostnadsestimat: Over 300 000

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

Det er avvik:

I løpet av 2025/2026 må mann påregne tilkobling til kommunalt avløp.

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

Det er avvik:

På generelt grunnlag skal alle utkoblede oljetanker fjernes.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

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.

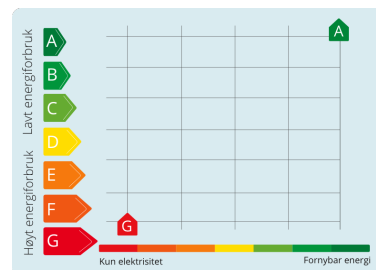
Energikarakteren A–G:

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
1950

Kommentar
Eiendommen ble opprinnelig etablert i 1948, dette iht.skylddelingsforretning avholdt 20.09.1948. Det antas derfor at boligen ble bygd omkring 1950.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1988	Tilbygg	Boligen ble i 1988 tilbygd mot øst med ei spisestue. Tilbygget ble godkjent av Rana bygningsråd 13.07.1988.
	Tilbygg	...andre tilbygg etter byggeår (ca. 1950) kan ikke utelukkes da det ikke foreligger opprinnelige bygningstegninger fra byggeår som viser datidens bolig. I så fall vil det kunne være snakk om dagens inngangsparti eller deler av dette, samt eventuelt også takopplettet i loftsetasjen mot sør.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

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

Stedvis råte og svekkelser i vindskibord.

Ved befaring ble det registrert et hull i taktekket over takoppløftet.

Stedvis er det svekkelser i innfestning.

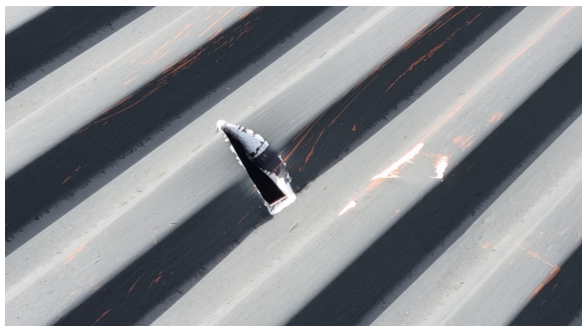
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Utskiftning av taktekket bør/må påregnes. I forbindelse med arbeidene bør det legges nytt undertak. Dette kan være vanskelig å kostandsestimere.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Tilstandsrapport



Hull i taktekket.



Visuell besiktelse av taket



Synlige lekter.



Svekkelser i innfestning.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. De fleste nedløpene blir ledet bort fra bygningskroppen.

En luftehatt på taket

Pipen er tekket med heldekkende beslag

Stige på taket.

Snøfangere på taket over inngangspartiet.

Snøfangere og deler av renner er fra 2020, arbeidene ble utført av fagfolk/firma (Gruben blikk AS).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det ikke er snøfangere på hele taket.

Skal boligen få ildsted, må det monteres ny godkjent stige til pipen.

Manglende beslag mellom taktekket og takrenner (synlige lekter).

Renner er ikke "flyttet etter" ved legging av stålplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av snøfangere på hele taket bør vurderes i forbindelse med skifte av taktekket.

Tilstandsrapport



Takvannet blir ledet bort.



Ikke tilfredsstillende stige til pipen.



Overflateavflassing i pipebeslag og luftehatt.



Rust i beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre, utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Yttervegg mot øst i det største soverommet er innvendig utlektet og etterisolert. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonsstykkelse, kvalitet eller tilstand ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av musebånd/musebørster bør vurderes.

Tilstandsrapport



Delvis er det tettet under kledningen. Dette fører til lite/ingen lufting bak kledningen.



Stedvis er det åpninger bak kledningen. Disse åpningene bør tettes med musebånd/musebørster.



Det er ikke tilfredsstillende utvendig tettet ved rørgjennomføring for varmepumpen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør.

Tro av rupanel.

Lufting av gavlveggspisser.

Loftskillet er isolert med sagflis samt tynne overliggende sydde isolasjonsmatter. Ingen underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via hjemmelaget luke i himling i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert spor etter mus på kaldloftet. Nåværende eier opplyser at det aldri har vært registrert mus inne i boligen, kun i krypkjeller. Stedvis fuktmerker i takkonstruksjonen på kaldloftet og i knekott. Det ble fuktmålt i disse ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterisolering av loftskillet bør vurderes.

Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Inspeksjon av kaldloftet.



Kontroll av isolasjonen i loftskillet.



Inspeksjon av knekott.



Fuktmåling i takkonstruksjonen, ingen unormale fuktverdier ble registrert

Takkonstruksjon over tilbygget spisestue

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over tilbygget spisestue og takoppløft.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer

Hovedetasje: Vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 1976 i stuen. For øvrig vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vinduer fra 1979 og 2021 i trappegangen. Vindu fra 2022 på bad/wc/vaskerom. Vinduer fra 1987 i spisestuen.

Loftetasje: Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2018. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

Kjelleretasje: Vindu av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ett punktert vindu i stuen og spisestuen. Flere punkterte vinduer kan ikke utelukkes da dette noen ganger kan være vanskelig å se. Vinduer av eldre dato er slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av enkelte vinduer bør vurderes.

Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt dør med glassfelt av eldre dato.

Terrassedør: Utvendig malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1988.

Kjellerdør: Tett eldre dør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdør: Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav. Manglende tettepakning ved terskel.

Terrassedør: Døren er utvendig værslitt. Tettepakningen er harde, dette fører til lavere tetteevne.

Kjellerdør: Døren har lavere isolasjonsevne enn dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger av ytterdører bør vurderes.



Kjellerlem over kjellerdøren.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse ved innvendig hjørne sør/øst på ca. 5,7 m².

Malt stående rekkverk med en høyde på ca. 78 cm.

Konstruksjon av tre fundamentert på peler av tre.

Adkomst fra hagen og via dør fra spisestuen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillе dagens krav til høyde.



Terrassen er oppført utenfor fasade sør



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.



Noe begynnende svekkelser i peler av tre.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige trapper

Trapp foran inngangspartiet:
Takoverbygget tett trapp til repos.
Rekkverk/gelender og veggmontert håndløper.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.



Takoverbygget trapp til hovedinngangen.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er dekket med laminat. Noe knirk i enkelte gulv.
Gulvvarme:
Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2023 på bad/wc/vaskerom.
Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malte panelplater, tapet og malt tapet.

Himlinger er dekket med malte plater og malte flater.

Overflater i loftsetasjen, entre/gang og trappegang i hovedetasjen er av nyere dato.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Ukjent isolasjon her, trolig fra byggeår.
Understøtter av tre i krypkjeller med utvendig adkomst.
Gulv av støpt såle mot grunnen i kjelleretasjen.

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 avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert gulv rundt sluket i kjelleretasjen.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Hovedetasje:

- Største målte planavvik i hovedetasjen ble målt i stue. Her var det dog kun 10 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 12 mm i hele rommet. I spisestuen var det 8 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 10 mm i hele rommet. På kjøkkenet var det enda mindre. Alle disse avvikene er tilfredsstillende, dvs. mindre enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik (TG1).

Løftetasje:

- Største målte planavvik i løftetasjen ble målt i mellomgangen. Her var det 37 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. I det største soverommet var det 22 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 29 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik (TG3).

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å etablere gulv rundt sluket i kjelleretasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser.



Kjellergulvet er hugget opp ved sluk.



Understøtter av tre i krypkjeller med utvendig adkomst.

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.

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har ingen fastmontert ildsted.

Pipen er registrert som inaktiv i kommunenes arkiver.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Skal det monteres ildsted i boligen må det utføres tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltaket vil være å få pipeløpet inspisert.

TG 2 Kryp kjeller

Krypkjeller under deler av boligen. Den ene krypkjelleren har utvendig adkomst (via vindu), den andre krypkjelleren har innvendig adkomst via luke i veggen i trapperommet i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller med utvendig adkomst:

Krypkjeller har ikke tilfredsstillende ventilasjon (ingen ventiler i grunnmur).

Krypkjeller med innvendig adkomst:

Ved befaring ble det registrert spor etter mus her.

Åpen isopor på grunnmur. Ved eventuell brann vil åpen isopor føre til giftig røyk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres ventiler i krypkjeller som har utvendig adkomst.

Isopor bør tilfredsstillende inn pusses.

Overvåk tilstanden i begge krypkjellere.



Inspeksjon av krypkjeller med utvendig adkomst



Fuktmåling i stubbloft i krypkjeller med utvendig adkomst. Forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes for lite lufting



Åpen isopor i krypkjeller under tilbygget spisestue.

TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftetasje:

Malt tett tretrapp med sving. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje:

Åpen enkel tretrapp under luke i gulvet i kjøkkenet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:

Manglende rekkverk i loftsetasje.

Trappeløpet mangler veggmontert håndløper.

Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje:

Lysåpninger i opptrinn som overstiger 10 cm.

Trappen mangler gelender/håndløper.

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk i loftsetasje



Enkel tretrapp under luke i kjøkkengulvet.

Innvendige dører

To-fløyet dør med glassfelt av eldre dato mellom trappegang og stue. Dør med glassfelt av eldre dato mellom entre og trappegang. Foldedør mellom kjøkken og spisestue. For øvrig malte speildører av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør mellom entre og trappegang subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av døren som subber blør vurderes.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet ble totalrenovert og utvidet i 2023. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma. Kvitteringer fremvist.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himling er tekket med malte plater.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Gulvet er dekket med fliser.

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



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinettet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membran.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandeatteri.

Gulvmonter toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Laminerte skrog med slette fronter.

Speil med integrert belysning.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under servanten.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da baderommet er nyere enn 5 år og arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er dekket med laminat.
Vegger er dekket med malt tapet.
Himling er dekket med malte flater.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Malte fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.



Det er tettet med isolasjon ved rørgjennomføring i gulvet.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avtrekket har svak funksjon, nesten ingen effekt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av nytt tilfredsstillende avtrekk over komfyren må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Funksjonstesting av avtrekk over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerskap plassert på bad/wc/vaskerom. Rør mellom kjelleretasje og baderommet er fra 2023. Eldre rør i kjeller. Innvendig hovedstoppekran montert i fyrrommet i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Det er kursfortegnelse i fordelerskapet, men rør inne i fordelerskapet er ikke merket.
TG2 settes for rør av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av rør av eldre dato må påregnes på sikt.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.



Kontroll av fordelerskapet.

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Store deler av avløpsrør ble skiftet ut i 2023. Arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

TG 1 Ventilasjon

Hovedetasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc/vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.
Loftetasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger.
Kjelleretasje: Etasjen har naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2019 montert i stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke blitt utført service på varmepumpen etter at den ble montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Service på varmepumpen bør vurderes.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket CTC Ferro Fil på 115 liter og 2000 watt fra 1996, plassert i fyrrommet i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

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

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.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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 fra 2023 plassert i mellomgangen i loftsetasjen.
Automatsikringer og måler.

El-inntak via luftstrekk.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2023 på bad/wc/vaskerom.

Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 17.09.2019 med arbeidsbeskrivelse: Varmepumpekurs og utbedringer av påbud.

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

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 20.03.2019. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

6. 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

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

10. 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 På generelt grunnlag anbefales en kontroll av el-installasjonen.

Generell kommentar

Utskiftning av eldre el-installasjon bør vurderes.

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet.



En del eldre el-installasjon i kjeller.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Når nytt brannslukningsapparat blir anskaffet og det blir montert røykvarsler i kjelleretasjen er boligen tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

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 Ved befaring var boligen utstyrt med brannsluk som var eldre enn 10 år. Nytt godkjent brannslukningsapparat før salg opplyser eier.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Ved befaring var det ikke montert røykvarsler i kjeller. Dette vil bli utbedret før salg opplyser eier.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Ukjent drenering. Synlig grunnmursplast uten klemlist langs deler av fasade nord og rundt tilbygget spisestue.

Vurdering av avvik:

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

Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Synlig grunnmursplast



Grunnmursplast mangler klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.
Overvåk tilstanden.



Sprekk i grunnmur.



Sprekk i grunnmur.

TG 1 Forstøtningsmurer

Lav forstøtningsmur av naturstein.



Forstøtningsmur av naturstein.

TG 2 Terrengforhold

I bakkant av boligen heller terrenget ned mot boligen, dog relativt flatt de nærmeste 2-3 meterne inn mot veggen.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Eiendommen ligger i et område som er registrert med svak faregrad (risikoscore 1) mht. potensiell overvann inn mot boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sørg for å holde drengroften åpen.

Utfør om nødvendig ytterligere terrengjusteringer.



Det er etablert en drengroft på tomten.



I bakkant av boligen heller terrenget ned mot boligen, dog relativt flatt de nærmeste 2-3 meterne inn mot vegg.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør mellom boligen og septiktanken er fra ukjent årstall.
Vannrør mellom boligen og tilkoblingspunktet er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er avvik:

I løpet av 2025/2026 må mann påregne tilkobling til kommunalt vann- og avløp, dette i følge eier som har fått varselbrev fra Rana kommune.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilkobling av kommunalt vann og avløp må påregnes i 2025/2026. Dette er vanskelig å kostnadsestimere, men pga. synlig berg i dagen på tomten vil dette kunne by på noe utfordringer (les; kostnader).

Kostnadsestimat: Over 300 000

TG 2 Septiktank

Septiktank fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I løpet av 2025/2026 må mann påregne tilkobling til kommunalt avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kostander vedrørende tilkobling til kommunalt avløp må påregnes. Se punktet "Utvendige vann- og avløpsrør".

TG 2 Oljetank

Oljetank av glassfiber i krypkjeller med utvendig adkomst.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På generelt grunnlag skal alle utkoblede oljetanker fjernes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Fjerning av oljetanken kan bli påkrevd, dette er vanskelig å kostnadsestimere. Ta kontakt med Rana kommune for nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendige påfyllingsrør til oljetanken.



Oljetanken ligger i krypkjeller med utvendig adkomst



Utkoblet eldre sentralfyr i kjeller.

Bygninger på eiendommen

Verksted og redskapsbod



Anvendelse

Tidligere snekkerverksted.

Byggeår

1955

Kommentar

Ukjent eldre byggeår, trolig på 50-tallet, dvs. ikke så lenge etter at boligen ble bygd. Byggeåret er av takstmannen kun estimert.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler og peler av tre.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblekkplater.

Vinduer av tre med 2-lags glass.

Bygget er tilbygget mot nord.

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

- Bygget mangler renner og nedløp.
- Rust i taktekket.
- Eldre el-installasjon.
- Trappevang er ikke tilfredsstillende festet til repos.
- Repos mangler rekkverk.

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

Tilbygg / modernisering

Tilbygg

Ukjent, men mulig at den inntilliggende redskapsboden er tilbygget etter opprinnelig byggeår, men ukjent når.

Uthus



Anvendelse

Uthus for lagring av redskaper etc.

Byggeår

1955

Kommentar

Ukjent eldre byggeår, trolig på 50-tallet, dvs. ikke så lenge etter at boligen ble bygd. Byggeåret er av takstmannen kun estimert.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på naturstein.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning. Det er lagt bølgeblikkplater på yttervegg på baksiden av bygget.

Saltak takkonstruksjon va tre utvendig tekket med bølgeblikkplater.

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

- Rust i taktekket mot nord.

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

Garasje



Anvendelse

Svært liten garasje. Lite egnet til dagens bilstørrelser.

Byggeår

1960

Kommentar

Ukjent eldre byggeår, men trolig fra 1960 da det her finnes en søknad datert 09.09.1960 vedrørende privat avkjørsel fra offentlig vei.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bunnsvill er fundamentert på stein, på grunn og delvis lettklinkerblokker.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon va tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.

Vippeport av tre.

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

- Bygget har betydelige svekkelser/mangler.

- Bygget tilfredsstillende ikke dagens krav til garasje.

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

133 m²/133 m²

Enebolig: Entré, 2 Trapperom, Bad, Stue, Kjøkken, Spisestue, Kontor, Gang, 2 Soverom, 2 Uinnredet kjellerrom

Andre bygg: Verksted og redskapsbod, Uthus, Garasje
Bruksareal andre bygg: 99 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Respektive eiendom ligger landlig til i Brennåsen, om lag 5,7 kilometer øst for Gruben barneskole og ca. 8,8 kilometer fra sentrum av Mo i Rana.

Fra eiendommen er det gode lys- og solforhold og nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder.

Tomten er særskilt stor, iht. hva som er normalt i dette og tilsvarende boligområder. Tomten er på 3 290,4 m².

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra ca. 1950, bygd over 2 plan + en liten kjeller. Til boligen hører det med et eldre/tidligere verkstedbygg, uthus og en liten garasje.

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

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

Merknad:

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Brennåsveien 143 ,8611 MO I RANA 144 m ² 1979 4 sov	12-06-2019	4 000 000	4 340 000		4 340 000	30 139
2 Brennåsveien 115 ,8611 MO I RANA 125 m ² 1965 3 sov	03-04-2024	3 200 000	3 400 000		3 400 000	27 200
3 Brennåsveien 55 ,8611 MO I RANA 147 m ² 1967 3 sov	01-09-2019	3 600 000	3 600 000		3 600 000	24 490
4 Brennåsveien 25 ,8611 MO I RANA 205 m ² 2005 4 sov	13-01-2022	5 000 000	4 850 000		4 850 000	23 659
5 Brennåsveien 117 ,8611 MO I RANA 134 m ² 1966 2 sov	21-07-2024	3 800 000	3 700 000		3 700 000	23 418
6 Granheiveien 8 ,8611 MO I RANA 191 m ² 1982 5 sov	10-08-2023	4 500 000	4 300 000		4 300 000	22 513
7 Brennåsveien 29 ,8611 MO I RANA 170 m ² 1963 4 sov	01-05-2024		3 750 000		3 750 000	22 059
8 Granåsen 17 ,8611 MO I RANA 235 m ² 1970 5 sov	19-10-2023	4 600 000	4 600 000		4 600 000	19 574

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 993,- er lagt til grunn:	Kr.	6 993
Pipen er p.t. registrert som inaktiv i kommunenes arkiver, og det er derfor noe usikkert om det betales årlig kostnad for feiing og tilsyn (estimert til kr. 1 000,-).	Kr.	1 000
Eiendommen har i dag privat vann via privat vannlag (kr. 2 000,- pr. år). Men i løpet av 2025/2026 må man påregne tilkobling til kommunalt vann og økte kostnader må da påregnes.	Kr.	2 000
Eiendommen har i dag privat avløp (septiktank) og betaler kr. 800,- for kommunalt tilsyn. Men i løpet av 2025/2026 må man påregne tilkobling til kommunalt avløp og økte kostnader må da påregnes.	Kr.	800
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	25 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 300 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 300 000

Verksted og redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Verksted og redskapsbod	Kr.	400 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	360 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 160 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	200 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	240 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 190 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	50 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 950 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000
----------------------------	------------	------------------

Kommentar

Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

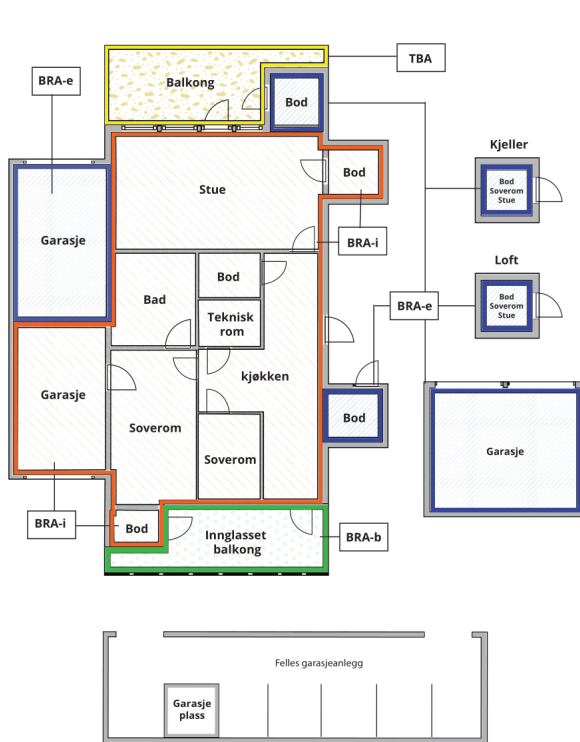
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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)				
Hovedetasje	84			84	6		84
Loftsetasje	49			49		6	55
Kjelleretasje						20	20
SUM	133				6	26	159
SUM BRA	133						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, Trappegang og gang, Bad/wc/vaskerom, Stue, Kjøkken, Spisestue		
Loftsetasje	Trappegang, Bod, Mellomgang, Soverom 1, Soverom 2		
Kjelleretasje	Uinnredet kjellerrom m/ gammel fyrkjele, Uinnredet kjellerrom/trapperom		

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Terrasse ved innvendig hjørne sør/øst med adkomst fra spisestuen. Terrassen har et areal på ca. 5,7 m².

Areal med lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 6,4 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

Det bemerkes også at kjelleretasjen i sin helhet (ca. 20 m²) ikke har måleverdig bruksareal (over 1,90 meter). Romhøyden i kjelleretasjen er ca. 187-190 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av boligen fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Boligen ble i 1988 tilbyd mot øst med ei spisestue (godkjent av Rana bygningsråd 13.07.1988). Det finnes dog ingen ferdigattest på tilbygget.

Andre tilbygg etter byggeår (ca. 1950) kan heller ikke utelukkes da det ikke foreligger opprinnelige bygningstegninger fra byggeår som viser hvordan opprinnelig bolig så ut. I så fall vil det kanskje være snakk om dagens inngangsparti eller deler av dette, samt eventuelt også takopplettet i loftsetasjen mot sør. Dette blir dog bare spekulasjoner, nærmere undersøkelser anbefales.

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:

Verksted og redskapsbod

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)				
1. etasje		45		45			45
Loftsetasje		14		14		18	32
SUM		59				18	77
SUM BRA	59						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje			Tidligere verksted, Redskapsbod
Loftsetasje			Trapperom, Uinnredet loftsrom

Kommentar

Areal med lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 18 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av verkstedbygget fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		26		26	
SUM		26			

SUM BRA	26
---------	----

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Uthusrom	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av uthuset fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		14		14	
SUM		14			
SUM BRA	14				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det finnes ingen bygningstegninger av garasjen fra byggeår i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Men før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser. Til orientering.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	128	5
Verksted og redskapsbod	0	59
Uthus	0	26
Garasje	0	14

Kommentar

Enebolig

Det bemerkes at kjelleretasjen i sin helhet ikke har måleverdig bruksareal. Romhøyden i kjelleretasjen er ca. 187-190 cm.

Verksted og redskapsbod

Uthus

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.8.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Birgit Eline Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	25	19		0	3290.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Brennåsveien 169

Hjemmelshaver

Birgit Eline Olsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Respektive eiendom ligger landlig til i Brennåsen, om lag 5,7 kilometer øst for Gruben barneskole og ca. 8,8 kilometer fra sentrum av Mo i Rana.

Fra eiendommen er det gode lys- og solforhold og nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonscenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur både ved kysten og omkringliggende fjell.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen har privat vann via privat vannlag, men i løpet av 2025/2026 må man påregne tilkobling til kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp med septiktank, men i løpet av 2025/2026 må man påregne tilkobling til kommunalt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til LNFR1-formål (landbruks-, natur-, reindrifts- og friluftsførmål) - for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

Om tomten

Stor eiet tomt på 3 290,4 m².

Opparbeidet tomt med plen, prydbusker, bærbusker og andre busker og trær. Stedvis synlig fjell.

Betong foran inngangspartiet.

Eldre lekestue i bakhagen.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør.

Taket er utvendig tekket med A-profilerte takplater av stål.

For ytterligere beskrivelse; se avsnittet "Tilstandsrapport".

Parkering

Parkering på egen tomt.

Det finnes også en liten garasje, men den er lite egnet til å ha bil i.

Servitutter

Kopi av grunnboken:

1948/1511-2/72 BESTEMMELSE OM GJERDE

25.09.1948 RETTIGHETSHAVER: KNR:1833 GNR:25 BNR:19

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 ca. 1950, bygd over 2 plan + en liten kjeller. Til boligen hører det med et eldre/tidligere verkstedbygg, uthus og en liten garasje. Det finnes også ei lita/kondemnabel lekestue på tomten.

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

Kommuneplan

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

Undertegnede takstmann er ikke kjent med andre 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.

Forsikring

Selskap

Ukjent

Avtalenr

Type

Fullverdi

Forsikringssum

Årlig premie

14 000

Kommentar

Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.08.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	7	Nei
Ambita/Infoland	13.07.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	57	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	20.03.2019	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Rekvirent/eier	12.08.2025	Diverse dokumenter. kvitteringer etc., fremvist av eier.	Gjennomgått	12	Nei
Rekvirent/eier	12.08.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Verdi Eiendomstakst AS	19.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	7	Nei
Situasjonskart	12.08.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Bilder	12.08.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Eiendomsverdi AS	19.08.2025	Gjennomgang av matrikel- og grunnbokutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi AS	19.08.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærrområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.08.2025	
2	20.08.2025	

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 dampsperrer 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/ZD1904>

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/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Brennåsveien 169, 8611 MO I RANA.

Navn nettkunde: OLSEN BIRGIT ELINE
Målernummer: 6970631402550774
Anlegget ble sist kontrollert: 20.03.2019
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