

Tilstandsrapport



Enebolig



Steinbakken 40, 8610 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 22, bnr. 509, fnr. 174

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 156 m² BRA-i: 123 m²



Befaringsdato: 16.10.2025

Rapportdato: 22.10.2025

Oppdragsnr.: 12315-2500

Referansenummer: SI7697

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jim Thomas Løkås



Verdi
Eiendomstakst

VET.NO



ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Jim Thomas Løkås

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

jim@vet.no

411 11 466

916 43 859



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som godt innvendig vedlikeholdt med noe utvendig vedlikeholdsetterslep, og det må påregnes kostnader for utvendig vedlikehold. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1969

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av eldre ukjent alder. Undertak av suplater.
Eier opplyser at taktekket ble kontrollert av Blikk i 2024. I forbindelse med kontrollen ble blant annet festene for takplatene gjennomgått, og løse spikrer ble etterfestet.
Renner og nedløp av metall.
Snøfangere av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Luftehatt og mønebeslag ble utskiftet i 2024.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning i gavlspisser.
Eier opplyser om at yttervegger på to av fasadene er innvendig etterisolert med 5 cm isolasjon.
Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.
Undertak av suplater.
Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke med nedfellbar stige.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, 80-tallet, 2006, 2013 og 2022.
Boligen har en eldre malt hovedytterdør med glassfelt og katteluke i hovedetasjen, en nyere ytterdør i sokkeletasjen med isolerglassfelt, samt malte balkongdører i tre med isolerglassfelt fra 2022.
Boligen har en sørvendt terrasse i hovedetasjen på ca. 33 m² med liggende spilerekkverk, samt en sørvendt markterrasse ved inngangsdør til sokkeletasjen på ca. 16,5 m² med liggende spilerekkverk og tett levegg.
Boligen har en trapp av strekkmessig metall til hovedytterdør i hovedetasjen, tretrapper til terreng, samt en enkel tretrapp til markterrasse ved ytterdør i sokkeletasjen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har malte gipsplater, Walls2paint, panelplater og strie. Innvendige tak har himlingsplater og malte gipsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i innredet del av sokkeletasjen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe, men ingen fastmonterte ildsteder. Pipen er registrert som inaktiv hos feievesenet.
Det anbefales at skorsteinen blir kontrollert av feietjenesten før en eventuell ildstedsmontering. Eventuell ildstedsmontering må meldes til feietjenesten.
Deler av innredet del av sokkeletasjen ligger under terreng.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.
Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,1, som er høyere enn normalt for en

innvendig vegg. Dette indikerer forhøyet fuktinnhold og mulig fukttilførsel fra terreng.
Boligen har krypkjeller på ca. 39 m² under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller via luke på soverom i sokkeletasjen.
Boligen har formpressede speildører og slette dører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom
Baderommet er fra 90-tallet, ingen dokumentasjon foreligger.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med malte fliser.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektriske varmekabler i gulvet.
Hulltaking er ikke utført, da det ikke var fysisk mulig på grunn av tiliggende konstruksjoner. Veggene består av massive sponplater, og det var derfor ikke mulig å foreta hulltaking uten å påføre skade på overflater.

Bad/wc/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Iht. tidligere salgsopplysninger ble badet oppgradert i 2014. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.
Gulvet er tilnærmet flatt med nedsenket sluk med lokalt fall.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,3.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med laminerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er montert komfyrvakt.
Skapmontert ventilator med avtrekk ut.
Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og har laminerte fronter.
Benkeplaten er utført i laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøp/frysenskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert kullfilterventilator. Det er også montert komfyrvakt.
Det er avtrekk via platetopp med integrert kullfilterventilator.
Løsningen fungerer etter hensikten, og det er ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TG1 settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Vegger er tekket med malte gipsplater.
Gulv er tekket med laminat.
Himling er tekket med malte gipsplater.
Gulvmontert toalett.

Beskrivelse av eiendommen

Servantskap.

Toalettrommet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har to varmtvannsberedere:

- 194 liters varmtvannsberedere fra 1981 til hoveddelen.

- 116 liters varmtvannsbereder fra 2013 til sokkelleiligheten.

Hovedetasje:

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 7 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler på bad.

Sokkeletasje:

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 25 amp. 3-pol.

- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i gang og bad.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på fjell og løsmasser.

Boligen har ingen drenering eller utvendig fuksikring av grunnmuren.

Takrennenedløp er ikke tilkoblet dreneringssystem, og vann fra takrennenedløp ledes ut i terrenget på nedsiden av boligen.

Eier opplyser om at dette er godkjent hos kommunen.

Boligen har betonggrunnmur.

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	156 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	149 m ²
Totalpris	4 400 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 650 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår.

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

Hovedetasje:

- Trapperom med trapp til sokkeletasjen er fjernet, og boligen har ikke direkte adkomst mellom etasjene. (søknadspliktig)

- Det foreligger ikke tegninger, søknad eller ferdigattest for garasjen.

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som soverom og deler av bad.

(søknadspliktig)

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kjeller, benyttes i dag som deler av bad, kjøkken og gang.

(søknadspliktig)

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bod og vask, benyttes i dag som deler av stue/kjøkken. (bod er søknadspliktig)

- Det bemerkes at adkomst (trapp) mellom hovedetasjen og sokkeletasjen er fjernet, for og få sokkeletasjen godkjent bruksendret iht. dagens bruk må det etableres adkomst (trapp) mellom sokkeletasjen og hovedetasjen, eller så må sokkeletasjen etableres som egen branncelle iht. krav for TEK17.

Utvendig:

- Terrasse på fasade sør er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

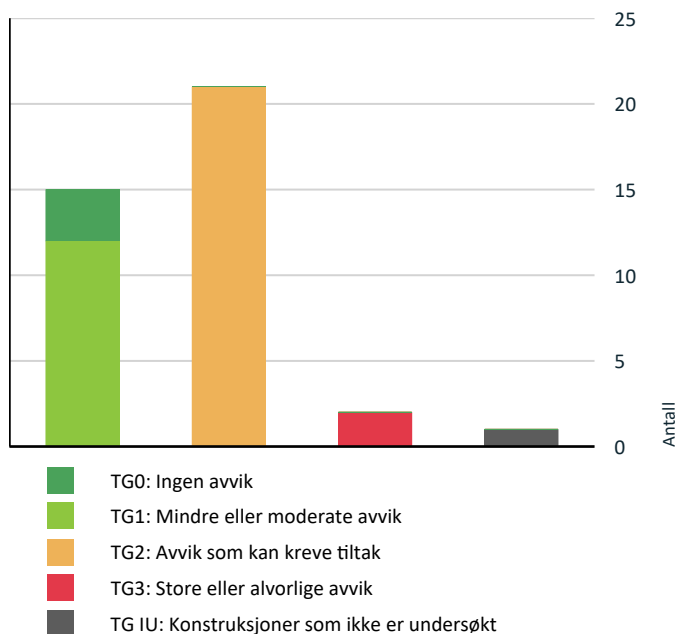
Redskapsbod

- Det foreligger ikke tegninger

Boder og uthus med et bruksareal på inntil 15 m² var den gang da uthuset ble bygd ikke søknadspliktig i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfylte vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes (1 meter). Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

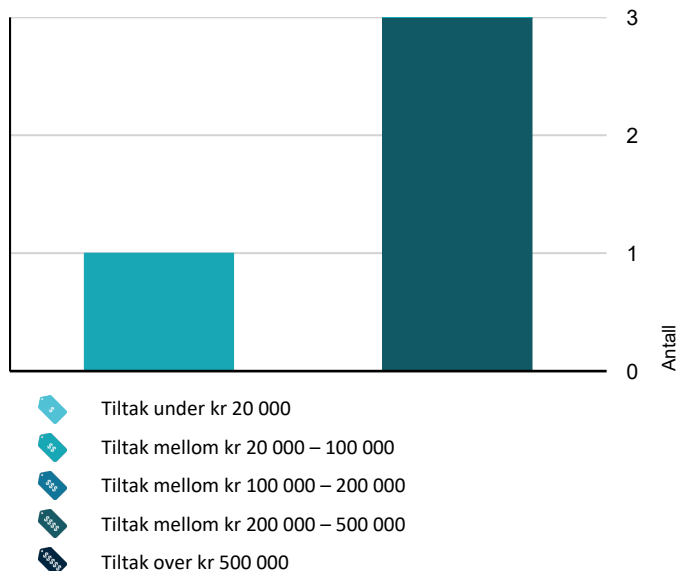
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Garasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert råteskade i bordkledning. Garasjen har setningsskader som har resultert i sprekker i grunnmur og betonggulv. Det er utført tiltak for å begrense videre setninger ved at det er støpt en støttemur på utsiden av eksisterende grunnmur. Tiltaket vurderes som positivt for å stabilisere konstruksjonen, men det anbefales å følge med på eventuell videre bevegelse i grunnmuren over tid. Det er registrert sprekk/utettheter i taktekke. Ingen tegn til lekkasje ble registrert ved befaring. Inngangsdør har fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Takplater har stedvis noe overflaterust.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er registrert utettheter i dampsperre rundt gjennomføringer, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som kan føre til kondens.
Stedvis noe fuktmerker i undertak. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier ved befaring.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer montert i grunnmur er plassert jevnt med yttersiden av grunnmuren. Vinduene er utvendig fuget, men det er ikke montert beslag over eller under vinduene, og det mangler utvendig puss rundt vinduskarmene. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av redusert sikkerhet mot vanninntrenging.
Stuevindu i hovedetasjen har en mindre skade i karmen. Skaden er utbedret av eier etter råd fra vindusprodusent. Ingen tegn til lekkasje/utettheter ble registrert ved befaring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Ytterdør i sokkeletasjen er montert jevnt med yttersiden av grunnmuren. Døren er utvendig pusset kun på én side, og det er ikke montert beslag over eller under døren. Dette medfører redusert sikkerhet mot vanninntrenging, og det settes tilstandsgrad 2 (TG 2).
Det er montert en katteluke i dørbladet på ytterdøren i hovedetasjen. Katteluken reduserer dørens opprinnelige funksjon, både med hensyn til lydisolasjon, tetthet og isolasjonsevne.
Balkongdører mangler beslag ved terskel. Dette medfører risiko for vanninntrenging.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Overgang mellom terrassedekke og yttervegg mangler beslag. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging i bakliggende konstruksjon.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Trapp mellom plantekasser er ikke ferdigstilt.
Trapp i terreng ved garasje har noe svekkelser i håndlist.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er registrert stubbegulvplater som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibre frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Veggene er isolert på innsiden og ikke på utsiden. Denne løsningen gir økt risiko for kondens og fuktskader, ettersom den kalde betongveggen ikke beskyttes mot fukt fra grunnen. Ved befaring ble det registrert fuktverdier som er høyere enn normalt for en innvendig vegg.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er manglende fuktsperre på bakken.
Det ble gjennomført fuktmåling i stubbegulvet, og det ble registrert noe forhøyde fuktverdier. Verdiene kan variere i takt med utendørs luftfuktighet og temperaturforhold.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Enkelte dørblad subber mot gulvet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

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

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

Det mangler ventilasjon på ett soverom i hovedetasjen.

Det er påvist eldre ventilasjonskanaler som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibre frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning.

! 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

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

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

Det er avvik:

Boligen har ikke drenering eller utvendig fuksikring av grunnmuren. Ved befaring ble det ikke registrert vanninntrenging i krypkjeller, og det var ingen synlige tegn til fukt- eller vannskader på befaringstidspunktet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noe avskalling og manglende maling på deler av muren. Skadene vurderes å være av estetisk karakter.

! 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.

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

Det er avvik:

Det er registrert noe mindre overflateslitasje.

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

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

Gulvet er tilnærmet flatt med nedsenket sluk med lokalt fall.

Det ble foretatt fuktmåling på badegulvet, hvor resultatet viste noe forhøyede verdier. Fuktverdiene var jevne over hele gulvet, noe som kan tyde på generell fuktpåvirkning snarere enn lokal lekkasje.

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

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

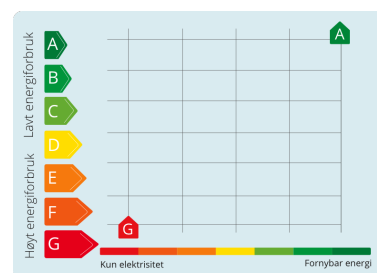
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1969

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eiere.

Standard

Boligen holder normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt innvendig vedlikeholdt med noe utvendig vedlikeholdsetterslep.

Tilbygg / modernisering

Tilbygg	Boligen har en tilbygd garasje. Det foreligger verken tegninger, byggetillatelse eller ferdigattest for tilbygget, og byggeåret er derfor ukjent.
Modernisering/oppgradering	Oppgraderinger av nyere dato: 2024: Kontroll av taktekk, samt utskifting av luftehatt og mønebeslag 2023: Oppussing av to soverom, toalettrom og gang 2022-2023: Ny terrasse og markterasse 2022: Oppussing av stue og kjøkken 2022-2023: Utskifting av flere vinduer og terrassedører i hovedetasjen 2014: Innredning av leilighet i sokkeletasjen 2013: Nytt el-skap

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med A-profilerte takplater av eldre ukjent alder. Undertak av suplater.

Eier opplyser at taktekket ble kontrollert av Blikk i 2024. I forbindelse med kontrollen ble blant annet festene for takplatene gjennomgått, og løse spikrer ble etterfestet.

Vurdering av avvik:

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

Takplater har stedvis noe overflaterust.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Tilstandsrapport



Overflaterust

TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Snøfangere av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Luftehatt og mønebeslag ble utskiftet i 2024.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og liggende kledning i gavlspisser. Eier opplyser om at yttervegger på to av fasadene er innvendig etterisolert med 5 cm isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Råteskadet og værslitt trekledning må skiftes ut.



Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon, samt at underliggere er montert direkte på vindsperren (ikke lufting bak)

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.
Undertak av suplater.
Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.
Adkomst til kaldloftet via isolert loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert utettheter i dampsperre rundt gjennomføringer, dette vil føre til damp og varmetap opp til kaldloftet som kan føre til kondens. Stedvis noe fuktmerker i undertak. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes tilfredsstillende rundt gjennomføringer.

Overvåk tilstanden på fuktmerker, ved utvikling av fuktmerker må det gjøres tiltak for å forhindre fuktinntrenging.



Utettheter rundt gjennomføringer.



Fuktmerker.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer er fra byggeår, 80-tallet, 2006, 2013 og 2022.

Vurdering av avvik:

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

Vinduer montert i grunnmur er plassert jevnt med yttersiden av grunnmuren. Vinduene er utvendig fuget, men det er ikke montert beslag over eller under vinduene, og det mangler utvendig puss rundt vinduskarmene. Tilstandsgrad 2 (TG 2) settes på bakgrunn av redusert sikkerhet mot vanninntrenging. Stuevindu i hovedetasjen har en mindre skade i karmen. Skaden er utbedret av eier etter råd fra vindusprodusent. Ingen tegn til lekkasje/utettheter ble registrert ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Det må påregnes noe vedlikehold, samt at vindu i gavlvegg mot vest må skiftes ut.

Manglende beslag og puss øker risikoen for vanninntrenging, som over tid kan føre til fuktskader i mur og karm. Det bør derfor vurderes å etablere utvendige beslag over og under vinduene, samt utvendig puss rundt karmene for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Vindu har påbegynt værslitasje.



Utskifting av dette vinduet må påregnes.



Det anbefales å overvåke området for eventuelle lekkasjer.

Dører

Boligen har en eldre malt hovedytterdør med glassfelt og katteluke i hovedetasjen, en nyere ytterdør i sokkeletasjen med isolerglassfelt, samt malte balkongdører i tre med isolerglassfelt fra 2022.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør i sokkeletasjen er montert jevnt med yttersiden av grunnmuren. Døren er utvendig pusset kun på én side, og det er ikke montert beslag over eller under døren. Dette medfører redusert sikkerhet mot vanninntrenging, og det settes tilstandsgrad 2 (TG 2).

Det er montert en katteluke i dørbladet på ytterdøren i hovedetasjen. Katteluken reduserer dørens opprinnelige funksjon, både med hensyn til lydisolasjon, tetthet og isolasjonsevne.

Balkongdører mangler beslag ved terskel. Dette medfører risiko for vanninntrenging.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere beslag over og under døren i sokkeletasjen, samt utvendig puss på alle sider, for å sikre tilfredsstillende beskyttelse mot vanninntrenging.

Avviket angående katteluke krever ingen umiddelbare tiltak, men det bemerkes at avviket påvirke funksjon og levetid negativt.

Det bør monteres beslag ved terskel.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en sørvendt terrasse i hovedetasjen på ca. 33 m² med liggende spilerekkverk, samt en sørvendt markterasse ved inngangsdør til sokkeletasjen på ca. 16,5 m² med liggende spilerekkverk og tett levegg.

Vurdering av avvik:

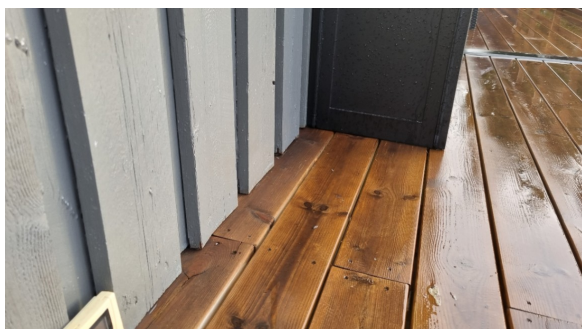
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Overgang mellom terrassedekke og yttervegg mangler beslag. Manglende beslag øker risikoen for vanninntrenging i bakliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør monteres beslag i overgangen mellom terrassedekke og yttervegg for å redusere risiko for fuktskader.



Det er ikke beslag i overgang mellom yttervegg og terrassedekke.



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

TG 2 Utvendige trapper

Boligen har en trapp av strekkmetall til hovedytterdør i hovedetasjen, tretrapper til terreng, samt en enkel tretrapp til markterasse ved ytterdør i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp mellom plantekasser er ikke ferdigstilt.

Trapp i terreng ved garasje har noe svekkelser i håndlist.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ferdigstilling av trapp, samt utskifting av håndlist bør påregnes.



Svekkelser i håndlist.



Trapp er ikke ferdigstilt.

Garasje

Boligen har en integrert garasje på ca. 26 m².

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med stående tømmermannskledning og innvendig tekket med gipsplater.

Pulttak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med takpapp.

Vippeport av tre.

Malte vinduer av tre.

Malt inngangsdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert råteskade i bordkledning.

Garasjen har setningsskader som har resultert i sprekker i grunnmur og betonggulv. Det er utført tiltak for å begrense videre setninger ved at det er støpt en støttemur på utsiden av eksisterende grunnmur. Tiltaket vurderes som positivt for å stabilisere konstruksjonen, men det anbefales å følge med på eventuell videre bevegelse i grunnmuren over tid.

Det er registrert sprekk/utettheter i taktekke. Ingen tegn til lekkasje ble registrert ved befarings.

Inngangsdør har fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes at eksisterende betonggulv i garasjen fjernes og erstattes med nytt gulv. Før dette arbeidet igangsettes, bør grunnmur med setningsskader kontrolleres av fagkyndig for å vurdere stabilitet og eventuelt behov for ytterligere tiltak for å sikre en stabil konstruksjon.

Taktekket bør undersøkes av fagkyndig, og registrerte utettheter må tettes.

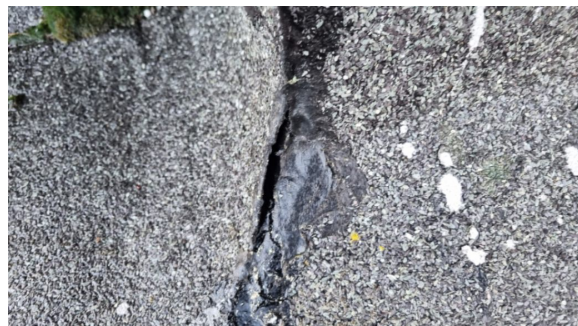
Det må påregnes utvendig oppgradering av garasjen, herunder utskifting av bordkledning, vinduer, inngangsdør og garasjeport.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Bordkledning har råteskader



Det er registrert sprekk/utettheter i taktekke.



Grunnmur har sprekker og setningsskader.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har malte gipsplater, Walls2paint, panelplater og strie. Innvendige tak har himlingsplater og malte gipsplater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i innredet del av sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stubbegulvplater som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibre frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Arbeidstilsynet fraråder privatpersoner å gjøre innvendig sanering av asbest. Se nærmere informasjon på www.arbeidstilsynet.no



Det er registrert stubbegulvplater som inneholder asbest.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

ⓘ TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe, men ingen fastmonterte ildsteder. Pipen er registrert som inaktiv hos feievesenet.

Det anbefales at skorsteinen blir kontrollert av feietjenesten før en eventuell ildstedsmontering. Eventuell ildstedsmontering må meldes til feietjenesten.

ⓘ TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Deler av innredet del av sokkeletasjen ligger under terreng. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,1, som er høyere enn normalt for en innvendig vegg. Dette indikerer forhøyet fukttinnhold og mulig fuktilførsel fra terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggene er isolert på innsiden og ikke på utsiden. Denne løsningen gir økt risiko for kondens og fuktskader, ettersom den kalde betongveggen ikke beskyttes mot fukt fra grunnen. Ved befaring ble det registrert fuktverdier som er høyere enn normalt for en innvendig vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å utbedre konstruksjonen slik at yttervegg mot terreng får fuktsikring og varmeisolasjon på utsiden. Det bør vurderes dreneringstiltak og etablering av fuktsperre. Videre overvåkning av fuktforhold anbefales for å hindre utvikling av fuktskader.



Ved befaring ble det registrert fuktverdier som er høyere enn normalt for en innvendig vegg.

ⓘ TG 2 Kryp Kjeller

Boligen har krypkjeller på ca. 39 m² under trebjelkelag og stubbegulv. Adkomst til krypkjeller via luke på soverom i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det ble gjennomført fuktmåling i stubbegulvet, og det ble registrert noe forhøyede fuktverdier. Verdiene kan variere i takt med utendørs luftfuktighet og temperaturforhold.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.

Det anbefales likevel å følge opp og overvåke fuktnivåene i stubbegulvet over tid for å avdekke eventuelle endringer.

Tilstandsrapport



Adkomst via luke.



Fuktmåling i stubbegulv.



Det er manglende fuktsperre på bakken.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har formpressede speildører og slette dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dørblad subber mot gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enkelte dører må justeres.



Dørblad subber i gulvet.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 3 Generell

Baderommet er fra 90-tallet, ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med baderomsplater.

Himling er tekket med himlingsplater.

Gulvet er tekket med malte fliser.

Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder.

Konsekvens/tiltak

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

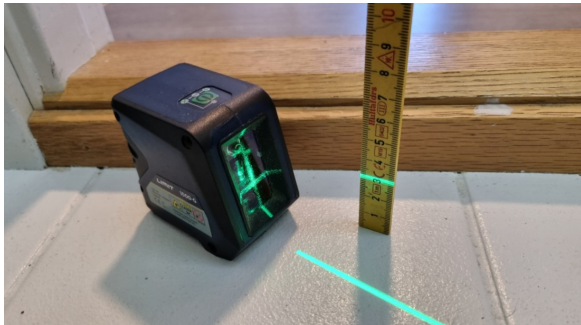
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Kontroll av sluk.



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



Kontroll av fall.



Gulvet har svakt fall mot sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da det ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Veggene består av massive sponplater, og det var derfor ikke mulig å foreta hulltaking uten å påføre skade på overflater.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Iht. tidligere salgsopplysninger ble badet oppgradert i 2014. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har malte gipsplater.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Gulvet er tilnærmet flatt med nedsenket sluk med lokalt fall.

Vurdering av avvik:

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

Gulvet er tilnærmet flatt med nedsenket sluk med lokalt fall.

Det ble foretatt fuktmåling på badegulvet, hvor resultatet viste noe forhøyede verdier. Fuktverdiene var jevne over hele gulvet, noe som kan tyde på generell fuktpåvirkning snarere enn lokal lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk.

Fukttutviklingen bør følges opp med nye målinger over tid for å avklare om fuktverdiene avtar, eller om det er behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.



Kontroll av fall og høydeforskjell.



Gulvet er tilnærmet flatt.



SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9,3.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er fra 2022 og har laminerte fronter. Benkeplaten er utført i laminat med nedfelt kjøkkenvask av kompositt. Det er integrerte hvitevarer bestående av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp med integrert kullfilterventilator. Det er også montert komfyrvakt.



Kjøkkeninnredning fra 2022.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via platetopp med integrert kullfilterventilator.

Løsningen fungerer etter hensikten, og det er ikke registrert lukt- eller fuktproblemer. TG1 settes, selv om løsningen avviker fra NS 3600s krav om avkast til friluft.



Det er avtrekk via platetopp med integrert kullfilterventilator.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med Laminerte fronter. Benkeplaten er av laminat med nedfelt kjøkkenvask av rustfritt stål. Det er montert komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert noe mindre overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Slitasjen vurderes som mindre og innenfor forventet normal bruksslitasje. Det er derfor ikke behov for utskifting på nåværende tidspunkt.



SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert ventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Vegger er tekket med malte gipsplater.

Gulv er tekket med laminat.

Himling er tekket med malte gipsplater.

Gulvmontert toalett.

Servantskap.

Tilstandsrapport

Toalettrommet har elektrisk styrt avtrekksvifte.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen har vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

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



Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.



Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler ventilasjon på ett soverom i hovedetasjen.

Det er påvist eldre ventilasjonskanaler som inneholder asbest. Slike materialer ble benyttet i eldre bygninger og anses som helsefarlige dersom fibre frigjøres til luften, for eksempel ved slitasje, boring, riving eller annen mekanisk påvirkning.

Konsekvens/tiltak

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

Arbeidstilsynet fraråder privatpersoner å gjøre innvendig sanering av asbest. Se nærmere informasjon på www.arbeidstilsynet.no

Tilstandsrapport



Det er påvist eldre ventilasjonskanaler som inneholder asbest.

TG 2 Varmtvannstank

Boligen har to varmtvannsberedere:

- 194 liters varmtvannsberedere fra 1981 til hoveddelen.
- 116 liters varmtvannsbereder fra 2013 til sokkelleiligheten.

Vurdering av avvik:

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

Berederen har el-tilkobling via støpsel. Dagens forskriftskrav (ref. NEK400:2014) sier at beredere over 1500 watt skal ha direkte el-tilkobling (kravet gjelder installasjoner utført etter 1. juli 2014).

Konsekvens/tiltak

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

Utskifting av varmtvannsbereder fra 1981 bør påregnes på sikt.



Varmtvannsberedere er plassert i krypkjeller.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedetasje:

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 7 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Tilstandsrapport

Elektriske varmekabler på bad.

Sokkeletasje:

El-skap med automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 25 amp. 3-pol.

- 6 stk. fordelerkurser med 15 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i gang og bad.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 13.06.2007. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Tilstandsrapport



EI-skap hovedetasje.



EI-skap sokkeletasje.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med utstyr for varsling og slukking av brann

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på fjell og løsmasser.

TG 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har ingen drenering eller utvendig fuksikring av grunnmuren. Takrennenedløp er ikke tilkoblet dreneringssystem, og vann fra takrennenedløp ledes ut i terrenget på nedsiden av boligen. Eier opplyser om at dette er godkjent hos kommunen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har ikke drenering eller utvendig fuksikring av grunnmuren. Ved befaring ble det ikke registrert vanninntrenging i krypkjeller, og det var ingen synlige tegn til fukt- eller vannskader på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere drenering og utvendig fuksikring av grunnmuren ved behov, særlig dersom det oppstår tegn til fukt eller vanninntrenging. Ved redrenering rundt boligen må drens vann og overvann føres i separate systemer, da dette er et krav fra kommunen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Ved befaring ble det ikke registrert vanninntrenging i krypkjeller, og det var ingen synlige tegn til fukt- eller vannskader på befaringstidspunktet.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Grunnmuren har noe avskalling og manglende maling på deler av muren. Skadene vurderes å være av estetisk karakter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden på sprekker for å se at de ikke utvikler seg.

Av estetiske hensyn bør det påregnes utvendig overflatebehandling av muren. Eventuelle løse partier bør fjernes før ny puss og overflatebehandling påføres.



Sprekk.



Grunnmuren har noe avskalling og manglende maling på deler av muren.

TG 0 Terangforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terang.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod



Anvendelse

Bygget var ved befaring benyttet til lagring.

Byggeår

2022

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bjelkelag av tre.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende bordkledning.

Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

Malt inngangsdør.

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

149 m²/123 m²

Enebolig: Vindfang, Gang, 4 Soverom, Stue, Kjøkken,
2 Bad, Toalettrom, Garasje, Entré, Stue/kjøkken

Andre bygg: Redskapsbod

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 650 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

4 400 000

Fradrag for festet tomt

-

210 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 8 386	01.01.2025	Kr. 8 386	Kr. 210 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Steinbakken 48 ,8610 MO I RANA 146 m² 1970 4 sov	07-07-2023	4 800 000	4 650 000		4 650 000	31 849
2 Steinbakken 50 ,8610 MO I RANA 150 m² 1970 4 sov	21-09-2022	4 300 000	4 600 000		4 600 000	30 667
3 Steinbakken 93 ,8610 MO I RANA 143 m² 1975 3 sov	08-12-2023	4 450 000	4 250 000		4 250 000	29 720
4 Steinbakken 61 ,8610 MO I RANA 128 m² 1971 3 sov	27-05-2025	3 500 000	3 400 000		3 400 000	23 448
5 Steinbakken 58 ,8610 MO I RANA 145 m² 1969 3 sov	13-06-2023	3 490 000	3 300 000		3 300 000	22 759
6 Tverråsveien 8 ,8610 MO I RANA 139 m² 1964 3 sov	17-11-2024	4 100 000	4 100 000		4 100 000	22 043
7 Nils Eriksens vei 5 ,8610 MO I RANA 156 m² 1951 3 sov	24-09-2025	3 950 000	3 850 000		3 850 000	20 588
8 Steinbakken 87 ,8610 MO I RANA 139 m² 1970 4 sov	26-09-2024	3 500 000	3 350 000		3 350 000	19 940

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.	12 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	22 500
Renovasjon:	Kr.	6 993
Kommunale avgifter:	Kr.	24 695
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 610 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 600 000

Redskapsbod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	70 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Redskapsbod	Kr.	60 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 660 000

Tomteverdi

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

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 650 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

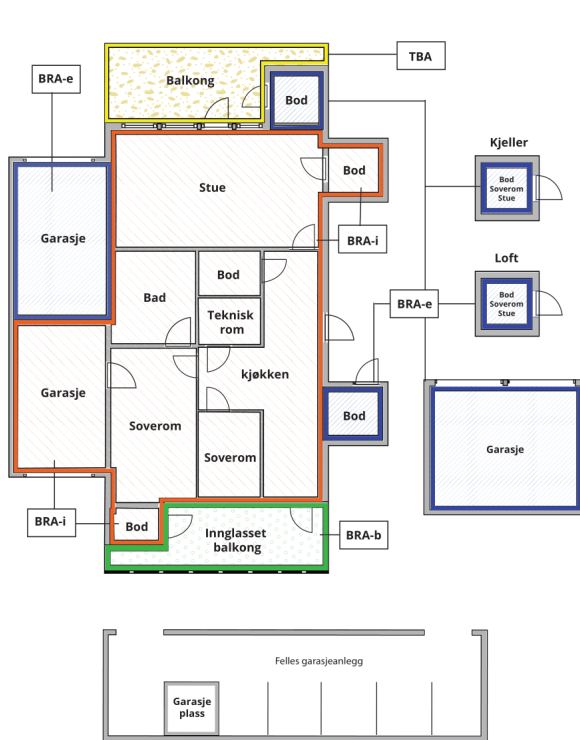
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Hovedetasje	86	26		112	33
Sokkeletasje	37			37	17
SUM	123	26			50
SUM BRA	149				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Vindfang, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, toalettrom	Garasje	
Sokkeletasje	Entré/gang, stue/kjøkken, bad/wc/vaskerom, soverom		

Kommentar

Under deler av sokkeletasjen er det et kryprom på ca. 39 m² med adkomst via luke i vegg fra soverom. Kryprommet har ujevnt berg og jordgulv, og deler av rommet har lav høyde. Arealet er ikke måleverdig etter NS 3940 og er derfor ikke medregnet i romoppstilling eller BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Hovedetasje:

- Trapperom med trapp til sokkeletasjen er fjernet, og boligen har ikke direkte adkomst mellom etasjene. (søknadspliktig)
- Det foreligger ikke tegninger, søknad eller ferdigattest for garasjen.

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som ikke utgravd, benyttes i dag som soverom og deler av bad. (søknadspliktig)
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som kjeller, benyttes i dag som deler av bad, kjøkken og gang. (søknadspliktig)
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som bod og vask, benyttes i dag som deler av stue/kjøkken. (bod er søknadspliktig)
- Det bemerkes at adkomst (trapp) mellom hovedetasjen og sokkeletasjen er fjernet, for og få sokkeletasjen godkjent bruksendret iht. dagens bruk må det etableres adkomst (trapp) mellom sokkeletasjen og hovedetasjen, eller så må sokkeletasjen etableres som egen branncelle iht. krav for TEK17.

Utvendig:

- Terrasse på fasade sør er ikke inntegnet på godkjente tegninger. Terrasser som har en gjennomsnittlig høyde over planert terreng på over 50 cm. er søknadspliktig.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Slik boligen fremstår nå er ikke leiligheten i sokkeletasjen godkjent som egen branncelle.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger" og selgers egenerklæring for nærmere info.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Redskapsbod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		7		7	
SUM		7			
SUM BRA	7				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Boder og uthus med et bruksareal på inntil 15 m² var den gang da uthuset ble bygd ikke søknadspliktig i henhold til teknisk forskrift, forutsatt at de oppfylte vilkårene for unntak fra søknadsplikt. Dette innebærer blant annet at bygget ikke benyttes til varig opphold og at avstandskrav til nabogrense overholdes (1 meter). Som følge av unntaket fra søknadsplikt foreligger det derfor ikke tegninger for boden. For nærmere informasjon vises det til teknisk forskrift.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	123	26
Redskapsbod	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.10.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Aleksandar Charlz Strand	Kunde
	Krasimira Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	22	509	174	0	1012.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Steinbakken 40			05.02.1970		01.01.2045		01.01.2058
Hjemmelshaver							
Strand Aleksandar Charlz, Borisova-Strand Krasimira Hristova							
Kommentar							
Festeavgiften reguleres av konsumprisindeksen (KPI).							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Steinbakken på Gruben, om lag 4 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger i Steinbakken på Gruben, med kort avstand til tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkehagen elvepark både sommer og vinter. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse
Plannavn: Østre Steinbakken, Gruben
Planidentifikasjon: 3013
Ikrafttredelsesdato: 31.03.1969

Om tomten

Skrå/terrasserende opparbeidet tomt med plen, prydbusker og plantekasser. Asfaltert gårdsplass.

Kommuneplan

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

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1969, bygd over 2 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende boligbebyggelse.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Oppvarming

Boligen blir oppvarmet med strøm.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig teknet med stående tømmermannskledning og liggende kledning i gavlspisser.

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

Sokkelleilighet

Det bemerkes at det ikke foreligger offentlig godkjenning av boligens utleiedel.

Verdi Eiendomstakst AS anbefaler at man søker kommunen om godkjenning av dagens utleiedel, dette med mål om å få utleieforholdet godkjent. Den enkleste løsningen er normalt å søke om å endre bruken av aktuelle rom fra «tilleggsdel» til «hoveddel», og dermed på lovlig vis leie ut deler av egen bolig (se avsnittet under). Dette er en langt enklere søknadsprosess samt enklere å få godkjent, enn om man søker om å få etablert en selvstendig boenhet/utleiedel/leilighet. En «selvstendig boenhet» stiller med andre ord langt strengere tekniske krav (se siste avsnitt under). Verdi Eiendomstakst AS kan naturlig nok ikke forutsi hva en eventuell søknad til kommunen vil gi av svar.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV DELER AV EGEN BOLIG"

I utgangspunktet kan man som eier av en bolig leie ut deler av egen bolig uten å måtte søke om dette til kommunen. En forutsetning er at minst ett av rommene man leier ut er godkjent til varig opphold, og at rommene ellers er godkjent for den bruken de skal leies ut for. En annen forutsetning er at det er intern forbindelse mellom den delen av boligen du bor i, og den delen som leies ut. Dette kan for eksempel være ivarettatt via intern forbindelse med trapp og innvendige dører.

Hvis du ønsker å leie ut deler av boligen din, for eksempel i kjelleren eller på loftet, må du først passe på at rommene er godkjent til den bruken du ønsker. Å endre bruken på et rom kan være søknadspliktig. Det er for eksempel søknadspliktig å endre bruken av et rom fra tilleggsdel (f.eks. bod, oppbevaringsrom, teknisk rom etc.) om til hoveddel (dvs. rom hvor man oppholder seg i, som f.eks. stue, kjøkken, bad og soverom). Hvis rommene allerede er godkjent for den bruken du ønsker, trenger du ikke søke.

Avgjørende for hvilken bruk rommene er godkjente til, vil som regel være bruken av det som kommer frem av plantegningene i forbindelse med at huset ble oppført. Dette gjelder med mindre det i ettertid er blitt søkt om, og godkjent bruksendring av ett eller flere rom i boligen. Dersom du skal bruke rom i boligen til noe annet enn det som er godkjent av kommunen, må du søke om bruksendring og påse at rommene oppfyller gjeldende tekniske krav.

For nærmere informasjon om reglene som til enhver tid gjelder for bruksendring av rom, ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV SELVSTENDIG BOENHET TILKNYTTET EGEN BOLIG"

Dersom boligen din har en selvstendig boenhet eller du ønsker å etablere en selvstendig boenhet, er det en rekke tekniske krav som må være oppfylte. Det er ikke tilstrekkelig at rommene er godkjent til varig opphold.

En selvstendig boenhet må for det første ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett. Videre er det et krav om at boenheten har egen inngang, og at det ikke er intern forbindelse mellom de øvrige boligarealene i den eksisterende boligen. I tillegg kommer en rekke tekniske krav som må være oppfylte, for eksempel krav til romhøyde, lysforhold, brannsikring m.fl. (gjeldende byggeteknisk forskrift - TEK 17).

Dersom du ønsker å etablere en selvstendig boenhet i den eksisterende boligen din må du sende en søknad til kommunen.

Hvilke krav som gjelder for etablering av selvstendige boenheter endres til stadighet. For nærmere informasjon om hvilke regler som gjelder ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2025	Egenerklæring kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Energiattest	22.10.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	13.06.2007	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Ambita/Infoland	09.10.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	52	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2025	

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 normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasje:** 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 ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SI7697>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jim Thomas Løkås
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Steinbakken 40, 8610 MO I RANA.

Navn nettkunde: STRAND ALEKSANDAR CHARLZ
Målernummer: 6970631404414753
Anlegget ble sist kontrollert: 13.06.2007
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