

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Krøtabakken 5, 8614 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 131, bnr. 408

## Markedsverdi

**4 550 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 231 m<sup>2</sup> BRA-i: 188 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.07.2024

Rapportdato: 19.07.2024

Oppdragsnr.: 12315-2054

Referansenummer: YQ6438

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakt AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Thea H Pedersen



Verdi  
Eiendomstakt

VERDI.NO



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på [www.vet.no](http://www.vet.no).



### Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[dagottar@vet.no](mailto:dagottar@vet.no)  
411 11 466



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



# Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt og nylig oppusset/renovert en hel del. Det er likevel viktig å merke seg at enkelte bygningsdeler fremdeles er av eldre dato. Enkelte mindre oppgraderinger/påkostninger må i så måte påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

## Enebolig - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra 2020. Undertak ble skiftet i forbindelse med skifte av taktekket. Arbeidene ble utført av Losvik Bygg.

Renner og nedløp av metall.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Stigetrinn og feieplatå til pipen.

Beslag og utstyr på taket er fra 2020.

Yttervegger av reisverk av tre som er isolert med 10-20 cm isolasjon. Vegger og himlinger i soverom er innvendig etterisolert med 5 cm.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør og ark mot nord.

Undertak av rupanel.

Lufting i gavlveggspiss.

Loftskillet er isolert med 15 cm isolasjon. Ingen underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via hjemmelaget luke i himling i bad/wc i loftsetasjen.

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over vaskerommet.

Hovedetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2016 i entre/gang. Vindu fra 1989 i vaskerommet. Vindu fra 1997 i kjøkken. Vinduer fra 1985 i stuen.

Loftsetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 1985 på bad/wc. For øvrig vinduer fra 2020.

Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1987.

Hovedinngangsdør: Maltisolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2021. Døren har kodelås.

Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2021.

Terrasser fasade vest på til sammen ca. 94 m<sup>2</sup>.

Det samlede terrassearealet består av tre sammenhengene terrasserepos inkl.

inngangsparti-repoet. Den største terrassen (ca. 40 m<sup>2</sup>) har stående rekkverk og glassrekkverk (sikkerhets glass). Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm.

Konstruksjon av impregnert tre, fundamentert på piler og betongfundament.

Terrassen er fra 2022, arbeidene ble utført av eier.

Trapp mellom gårds plass og inngangspartiet:

Tett tretrapp med repos. av impregnert materiale.

Trapp mellom terrenget og terrasse:

Tett tretrapp av impregnert materiale.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med belegg, parkett og laminat.

Stedvis knirk i gulv.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmematter fra 2012 i trappegang og stue.

Termostatstyrte varmekabler på vaskerommet.

Loftsetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt panel

Himlinger er tekket med malte plater, malt panel og mdf-himlingspanel.

Loftsetasjen ble overfalte oppusset i 2021.

Entre/gang ble sist oppusset i 2023.

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.

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

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

Pipen ble innvendig rehabilitert med røykrør av stål i 2012.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har et fastmontert ildsted, peis-ovn fra 2012 i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaringsdato.

Pipen ble sist feiet i 2020.

Siste tilsyn ble utført i 2024, ingen anmerkninger.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Blindkjellere (ingen inspeksjonsmuligheter) under tilbygde deler.

Hovedetasje: Malte/umalte heltre speildører.

Skyvedør med glassfelt mellom trappegang og stuen, tett skyvedør mellom entre/gang og hjemmekontor/mellomgang.

Loftsetasje: Malte heltre speildører til bad/wc, for øvrig malte formpressede speildører.

## VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom/wc

Rommet ble sist pusset opp i 2016. Arbeidene ble utført av eier.

Vegger sist malt i 2023.

Vegger er tekket med malt tapet. Vegger ble sist malt i 2023.

Himling er tekket med mdf-himlingspanel. Denne type himlingspanel er ikke beregnet for våtrom. Gulvet er tekket med fliser.

Plastsluk i gulvet delvis under vaskemaskinen

Ukjent membran.

Skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett fra 2023.

Opplegg for vaskemaskin.

Laminerte vegghengte skrog med slette fronter

fra 2023. Laminert benkeplate fra 2023.

Våtrommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale

forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende trappegang.

Bad/wc

Baderommet ble sist pusset opp i 2010.

Arbeidene med gulvet ble utført av fagfolk/firma i følge tidligere salgsopplysninger.

Vegger er tekket med våtromsplater og fasade skifer.

Himling er tekket med malte plater.

Gulvet er tekket med belegg.

Plastsluk i gulvet under badekaret. Avløpet fra dusjkabinett er ledet direkte til avløpsrør.

To nedfelte servanter med ett-greps blandebatterier.

Vegghengt toalett fra 2023.

Dusjkabinett.

Badekar med løveføtter og veggmontert

blandebatteri.

Innredning med malte profilerte fronter.

Laminerte benkeplate. Belysning over speilet.

Baderommet har balanser ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet. Det er også en elektrisk

avtrekksvifte i himlingen.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende gang.

## KJØKKEN

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med parkett.  
Vegger er tekket med malte panelplater.  
Himling er tekket med mdf-himlingspanel.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og mikrobølgeovn.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin.  
Overflater og kjøkkeninnredning er fra 2012.  
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.  
Innvendig hovedstoppekran fra 1986 montert i kjeller.  
Avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon fra 2020 i hovedetasje og loftsetasje (ikke vaskerommet).  
Ventilasjonsaggregatet er plassert på kaldloftet.  
Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba montert i stue/kjøkken. Inndel fra 2011 og utedel fra ca. 2021.  
Service ble utført i ca. 2021.  
Varmtvannsbereder av merket Oso på 287 liter og 3000 watt fra 2016, plassert i kjeller.  
El-skap plassert i entre/gang.  
Automatsikringer fra 2021 og måler.  
63 amp hovedsikring.

Gulvvarme:  
Hovedetasje: Termostatstyrte varmematter fra 2012 i trappegang og stue.  
Termostatstyrte varmekabler på vaskerommet.  
Loftsetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.  
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.  
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med brannslukningsapparat.  
Brannstige montert på fasade øst.  
Monter røykvarsler i kjelleretasjen (ved varmtvannsbereder).

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.  
Drenering fra 2021, arbeidene ble utført av Fjellvang uteanlegg AS. I forbindelse med legging av ny drenering ble også grunnmurene utvendig isolert.

I forbindelse med etablering av drenering ble det klargjort helt ut i gata med separering av drenevrann/takkvann fra kloakken.  
Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Grunnmurer av lettklinkerblokker under tilbygget del fra 1997.  
Forstøtningsmur av betongstein med integrert belysning fra 2021, arbeidene ble utført av Fjellvang Uteanlegg AS.  
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng (hovedsakelig på baksiden/oversiden av boligen).  
Avløpsrør fra 2021 mellom tilkoblingspunkt og utvendig grunnmur.  
I 2021 ble det lagt nytt vannrør fra tilkoblingspunkt og til kjelleretasjen (ikke ferdig tilkoblet).  
Utvendig hovedstoppekran fra 2021.

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	231 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	188 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 550 000

## Arealer

[Gå til side](#)

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

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

Det foreligger derimot bygningstegninger over tilbygget del (fasade vest) fra 1996/1997. Disse tegningene ser ut til å stemme. Det bemerkes likevel at plantegningene ikke er definert med rombenevnelser. Alt tyder likevel at hensikten med tilbygget var å få et nytt/større inngangsparti samt en større stue inkl. spisestue i hovedetasjen. I loftsetasjen vil det være naturlig at det var flere soverom som den gang var tanken selv tegningene altså ikke har rombenevnelser. Dette til orientering.

Det bemerkes at boligen også har et takoppløft fasade sør og en ark i loftsetasjen mot nord. Dette kan være tilbygd/påbygg etter byggeår, men vites ikke av takstmannen, ei heller når dette eventuelt er gjort.

Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å undersøke med kommunen detaljene omkring tidligere tilbygg/påbygg, og om nødvendig søke godkjenning/brukstillatelse hos kommunen på dette. Eventuelle kostnader i sakens forbindelse, så som byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle nye plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil kunne tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme. Til orientering.

## Garasje

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

Godkjent garasjetegning viser en takvinkel på 22 grader mens garasjen i realiteten har en takvinkel på ca. 34 grader. I tillegg er garasjen tegnet med et utvendig mål på 5,6 meter bredde og 6,8 meter dybde. Realiteten er at garasjen har en bredde på 5,2 meter (dvs. 0,4 meter smalere) mens dybden er 7,8 meter (dvs. 1 meter dypere/lengre). Dette utgjør at garasjen i dag er ca. 1 m<sup>2</sup> større enn den godkjente tegningen tilsier.

Den godkjente tegningen fra 1989 viser også en "dobbelgarasje" i form av 2 garasjeporter mens denne garasjen har én port og i så måte å betrakte som en romslig enkelgarasje.

Til orientering.

## Uthus

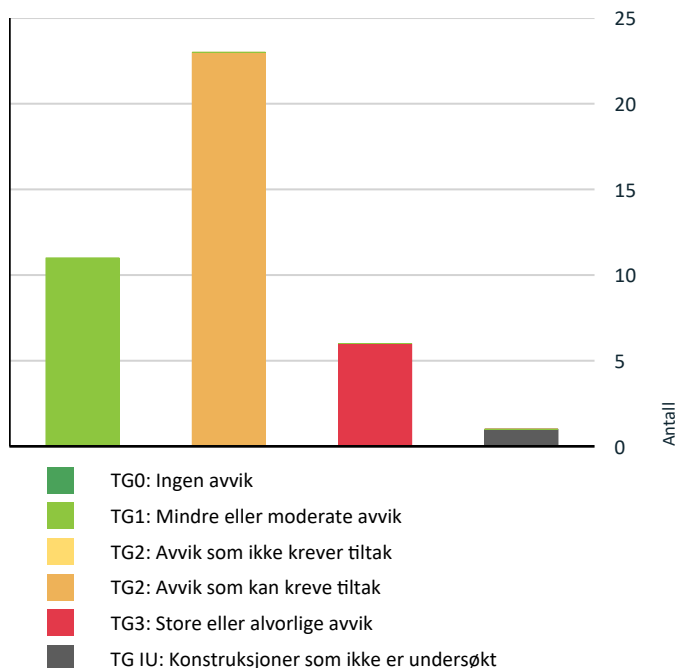
- Det foreligger ikke tegninger

Ikke søknadspliktig.



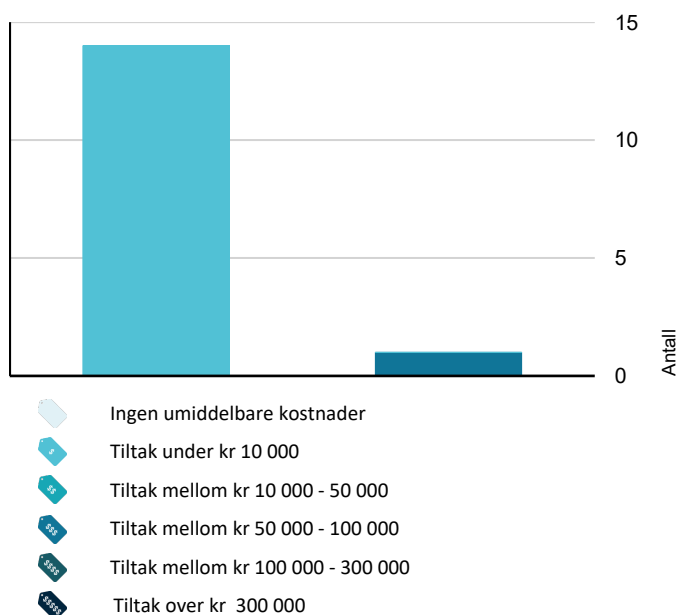
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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 fratrukk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å undersøke med kommunen detaljene omkring tidligere tilbygg/påbygg, og om nødvendig søke godkjenning/brukstillatelse hos kommunen på dette. Eventuelle kostnader i sakens forbindelse, så som byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle nye plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil kunne tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme. Til orientering.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Manglende rekkverk på platting ved garasjen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mellom gårdsplass og inngangspartiet. Trapper mangler gelender/håndløper. Høyt trinn ned mot gårdsplassen.

Trapp mellom terrenget og terrasse: Trappen mangler gelender.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen (målt i entré/gang) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 23 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 25 mm. I stuen ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 14 mm planavvik mens i hele stuerommet ble målt inntil 42 mm planavvik. Største målte planavvik i loftsetasjen (målt i trappegang) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 31 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er det samme. I hovedsoverrommet bak badet ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 15 mm planavvik mens i hele dette soverommet ble målt inntil 25 mm planavvik. I det største soverommet fasade vest ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 18 mm planavvik mens i hele dette soverommet ble målt inntil 21 mm planavvik. Alle disse avvikene er større enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Stedvis åpen isolasjon i kjelleretasjen.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Innvendig > Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje

Det er ikke montert rekkverk.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med brannslukningsapparat.  
Brannstige montert på fasade øst.  
Monter røykvarsler i kjelleretasjen (ved varmtvannsbereder).

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

### Innvendig > Kryp kjeller

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

### Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik:

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

Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledning.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er avvik:

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.  
Det er ikke anlagt dampsperre på kaldloftet.

Det bemerkes at det er noe begrenset inspeksjonsmuligheter på kaldloftet.

Stedvis noe fuktmerker i konstruksjonen, det ble fukt målt i disse ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

### Utvendig > Vinduer

Det er avvik:

Vinduer fra 80-tallet har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.

Tregghet ved lukking av enkelte vinduer i stuen/kjøkken.

Vinduer fra 80-tallet er utvendig værslitte og har svekkelser i avtagbare sprosser. Stedvis begynnende svekkelser i utvendig treverk på vinduer fra 80-tallet. Punkterte vinduer i kjelleretasjen.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

### Innvendig > Radon

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

### Innvendig > Rom Under Terreng

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

### Innvendig > Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende veggmontert håndløper.

Det er montert plast under trappen (ned mot den uoppvarmede kjelleren), dette kan føre til kondens. Skjevheter i konstruksjonen.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er avvik:

Dør til det sen soverommet subber noe mot gulvet.  
Det bemerkes at det er en uisolert dør til den uoppvarmede kjelleren.

## Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis utettheter i flisfuger ved døren.  
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.  
Gulvet har fall mot sluk.  
Manglende elastisk fug i overgang gulv-sokkellist.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

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

Det er avvik:

Plater på vegger er montert uten bunnlistor og tilhørende tetting.

## Våtrom > Loftsetasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utetthet i sveiset skjøt.  
Sprekk i belegget under toalettet.  
Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.  
Deler av gulvet er tilnærmet flatt samt deler av gulvet har motfall til sluk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken m/ spise plass > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom benkeplater og vegger.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken m/ spise plass > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Manglende deksel/glass foran belysningen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

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

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

Ved befaring, ble ikke luftingen av kloakken og stakepunkt lokalisert.

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

Det er avvik:

Det er ikke luftespalter i eller under innvendige dører. Begrenset med ventilasjon i kjelleretasjen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Usikkerhet angående fremtidig kostanden vedrørende omkobling i gata.  
Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i kjellergulvet. Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunnen, dette er normalt i henhold til byggeår.

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

Det er avvik:

Stedvis noe avflassing i utvendige grunnmurer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område som på NVE sine kart er betegnet som aksomhetsområde for ulike skred. Se NVE (temakart.nve.no) for nærmere info.

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

Generell info:

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

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

Det er avvik:

Det nye vannrøret er ikke ferdig tilkoblet.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1946

### Kommentar

Byggeår opplyst av tidligere eier, og bekreftet tatt den 15.06.1950 i bruk iht. Statens Kartverk. Boligen er senere (90-tallet) påbygd i flere etapper.

### Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

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

### Tilbygg / modernisering

1995	Tilbygg	Boligen ble i følge tidligere eier (ifm. tidligere takst i 2016) opplyst å være tilbygd med vaskerom i 1995 (fasade øst).
1997	Tilbygg	Boligen ble i følge tidligere eier (ifm. tidligere takst i 2016) opplyst å være tilbygd med ny entré/inngangsparti samt spisestue/større stue (fasade vest).

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med A-profilerte takplater av stål fra 2020. Undertak ble skiftet i forbindelse med skifte av taktekket. Arbeidene ble utført av Losvik Bygg.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Renner og nedløp av metall.  
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.  
Stigetrinn og feieplatå til pipen.  
Beslag og utstyr på taket er fra 2020.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av snøfangere bør vurderes.



Kontroll av pipen over tak.

## TE 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av reisverk av tre som er isolert med 10-20 cm isolasjon. Vegger og himlinger i soverom er innvendig etterisolert med 5 cm. Yttervegger er utvendig teknet med stående tømmermannskledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det er ikke montert musebånd/lusing bak kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tettetiltak.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av ytterkledningen.



Malingsavflassing i enkelte kledningsbord.

## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør og ark mot nord.

# Tilstandsrapport

Undertak av rupanel.  
Lufting i gavlveggspiss.  
Loftskillet er isolert med 15 cm isolasjon. Ingen underliggende dampsperre.  
Adkomst til kaldloftet via hjemmelaget luke i himling i bad/wc i loftsetasjen.

Blindloft (ingen inspeksjonsmuligheter) over vaskerommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert spor etter skadedyr/mus.

Det er ikke anlagt dampsperre på kaldloftet.

Det bemerkes at det er noe begrenset inspeksjonsmuligheter på kaldloftet.

Stedvis noe fuktmerker i konstruksjonen, det ble fuktmålt i disse ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

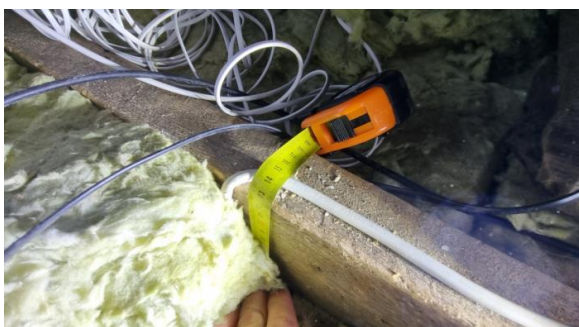
Anlegning av dampsperre og etterisolering av kaldloftet bør vurderes.  
Overvåk tilstanden.



Inspeksjon av kaldloftet.



Inspeksjon av kaldloftet.



Måling av isolasjonen i loftskillet.



Fuktmåling i takkonstruksjonen på kaldloftet, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

## Vinduer

Hovedetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 2016 i entre/gang. Vindu fra 1989 i vaskerommet. Vindu fra 1997 i kjøkken. Vinduer fra 1985 i stuen.

Loftsetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Vindu fra 1985 på bad/wc. For øvrig vinduer fra 2020.

Kjelleretasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1987.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fra 80-tallet har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.

Treghet ved lukking av enkelte vinduer i stuen/kjøkken.

Vinduer fra 80-tallet er utvendig værslitte og har svekkelser i avtagbare sprosser. Stedvis begynnende svekkelser i utvendig treverk på vinduer fra 80-tallet.

Punkterte vinduer i kjelleretasjen.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Utskiftning av vinduer fra 80-tallet bør påregnes på sikt.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



Malingsavflassing i utvendig beslag.

## TG 1 Dører

Hovedinngangsdør: Maltisolert dør med 2-ags isolerglassfelt fra 2021. Døren har kodelås.

Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglass fra 2021.



Hovedinngangsdør. Noe malingsavskalling i døren. Liten utetthet mellom dørblad og karm (nedre hjørne).



Terrassedør.

## TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser fasade vest på til sammen ca. 94 m<sup>2</sup>. Det samlede terrassearealet består av tre sammenhengene terrasserepos inkl. inngangsparti-repoet. Den største terrassen (ca. 40 m<sup>2</sup>) har stående rekkverk og glassrekkverk (sikkerhets glass). Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm.

Konstruksjon av impregnerert tre, fundamentert på pilarer og betongfundament.

Terrassen er fra 2022, arbeidene ble utført av eier.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Manglende rekkverk på platting ved garasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



Terrasse sett fra innkjørselen.



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp mellom gårds plass og inngangspartiet:  
Tett tretrapp med repos. av impregnert materiale.

Trapp mellom terrenget og terrasse:  
Tett tretrapp av impregnert materiale.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp mellom gårds plass og inngangspartiet.  
Trapper mangler gelender/håndløper.  
Høyt trinn ned mot gårds plassen.

Trapp mellom terrenget og terrasse:  
Trappen mangler gelender.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Gulv er dekket med beleg, parkett og laminat. Stedvis knirk i gulv.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmematter fra 2012 i trappegang og stue.

Termostatstyrte varmekabler på vaskerommet.

Loftetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.

Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malte panelplater, malt panel

Himlinger er dekket med malte plater, malt panel og mdf-himlingspanel.

Loftsetasjen ble overfalte oppusset i 2021.

Entre/gang ble sist oppusset i 2023.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen (målt i entré/gang) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 23 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er ca. 25 mm. I stuen ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 14 mm planavvik mens i hele stuerommet ble målt inntil 42 mm planavvik.

Største målte planavvik i loftsetasjen (målt i trappegang) innenfor en diameter av 2 meter er ca. 31 mm, og største målte planavvik i hele dette rommet er det samme. I hovedsoverommet bak badet ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 15 mm planavvik mens i hele dette soverommet ble målt inntil 25 mm planavvik. I det største soverommet fasade vest ble det innenfor en diameter av 2 meter målt ca. 18 mm planavvik mens i hele dette soverommet ble målt inntil 21 mm planavvik.

Alle disse avvikene er større enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Stedvis åpen isolasjon i kjelleretasjen.

## Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Åpen isolasjon bør tilfredsstillende tildekkes.

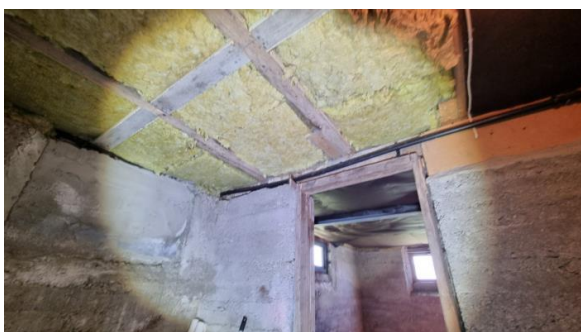
**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv.



Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv.



Åpen isolasjon i kjeller.

## Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra kjelleretasje og over tak. Pipen ble innvendig rehabilitert med røykrør av stål i 2012. Sotluke montert i kjeller. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, peis-ovn fra 2012 i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2020.  
Siste tilsyn ble utført i 2024, ingen anmerkninger.



Kontroll av sotluken.

## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

## TG IU Kryp kjeller

Blindkjellere (ingen inspeksjonsmuligheter) under tilbygde deler.

### Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

### Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

## TG 3 Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje

Tett trapp med sving. Konstruksjon av betong.

### Vurdering av avvik:

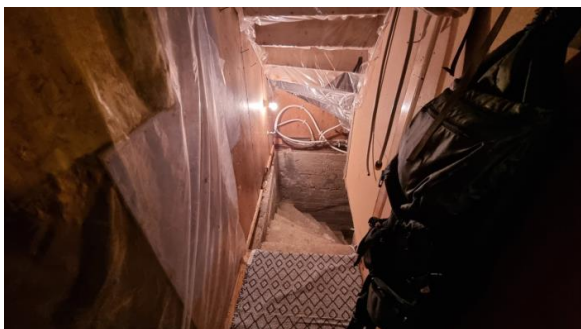
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Trapp mellom hovedetasje og kjelleretasje.

## Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje

Malt tett tretrapp med sving. Trappefornyer i inntrinn. Malt stående gelender langs den ene siden av trappeløpet. Gelenderet har en høyde på ca. 94 cm

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Manglende veggmontert håndløper.

Det er montert plast under trappen (ned mot den uoppvarmede kjelleren), dette kan føre til kondens. Skjevheter i konstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



Måling av lysåpninger i gelender.



Måling av høyden på rekkverk og gelender.

## Innvendige dører

Hovedetasje: Malte/umalte heltre speildører. Skyvedør med glassfelt mellom trappegang og stuen, tett skyvedør mellom entre/gang og hjemmekontor/mellomgang.

Loftsetasje: Malte heltre speildører til bad/wc, for øvrig malte formpressede speildører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til det sen soverommet subber noe mot gulvet.

Det bemerkes at det er en uisolert dør til den uoppvarmede kjelleren.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Montering av isolert dør til kjeller bør vurderes.

## VÅTROM

### HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

#### Generell

Rommet ble sist pusset opp i 2016. Arbeidene ble utført av eier.  
Vegger sist malt i 2023.

### HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt tapet. Vegger ble sist malt i 2023.  
Himling er tekket med mdf-himlingspanel. Denne type himlingspanel er ikke beregnet for våtrom.

### HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

#### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Stedvis utettheter i flisfuger ved døren.

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

Gulvet har fall mot sluk.

Manglende elastisk fug i overgang gulv-sokkellist.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utettheter bør tettes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Fuktmåling i gulvet.



Sprekker/riss i flisfuger.

### HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet delvis under vaskemaskinen  
Ukjent membran.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av sluk og membran bør påregnes i forbindelse med fremtidig renovering av rommet.



Sluket ble ikke besiktet tilfredsstillende ved befaring, da vaskemaskinen stod opp på slukristen.

## HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

### TE1 Sanitærutstyr og innredning

Skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.  
Vegghengt toalett fra 2023.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Laminerte vegghengte skrog med slette fronter fra 2023. Laminert benkeplate fra 2023.

## HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

### TE1 Ventilasjon

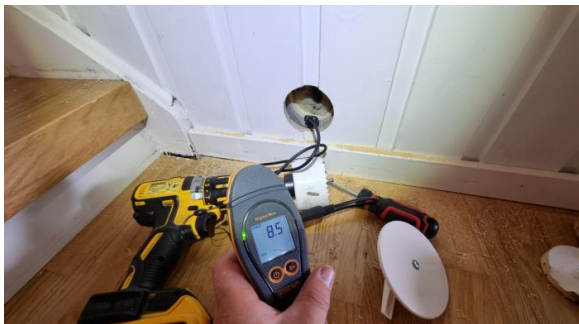
Våtrommet har mekanisk avtrekk via yttervegg og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

## HOVEDETASJE > VASKEROM/WC

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende trappegang.

# Tilstandsrapport



Hulltaking utført fra tilstøtende trappegang. Det bemerkes at det er lagt byggeplast på begge sidene av skilleveggen.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### Generell

Baderommet ble sist pusset opp i 2010. Arbeidene med gulvet ble utført av fagfolk/firma i følge tidligere salgsopplysninger.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater og fasade skifer.  
Himling er tekket med malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Plater på vegger er montert uten bunnlister og tilhørende tetting.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med belegg.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Utetthet i sveiset skjøt.

Sprekk i belegget under toalettet.

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

Deler av gulvet er tilnærmet flatt samt deler av gulvet har motfall til sluk.

#### 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. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Utettheter bør tettes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

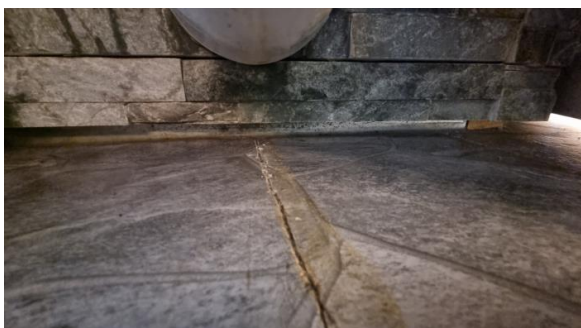
# Tilstandsrapport



Fuktmåling i gulvet.



Utetthet i sveiset skjøt.



Sprekk i belegget under toalettet.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under badekaret. Avløpet fra dusjkabinett er ledet direkte til avløpsrør.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av sluk ved fremtidig renovering av baderommet bør påregnes.



Kontroll av sluk.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### Sanitærutstyr og innredning

To nedfelte servanter med ett-greps blandebatterier.

Vegghengt toalett fra 2023.

Dusjkabinett.

Badekar med løveføtter og veggmontert blandebatteri.

Innredning med malte profilerte fronter. Laminerte benkeplate. Belysning over speilet.



# Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

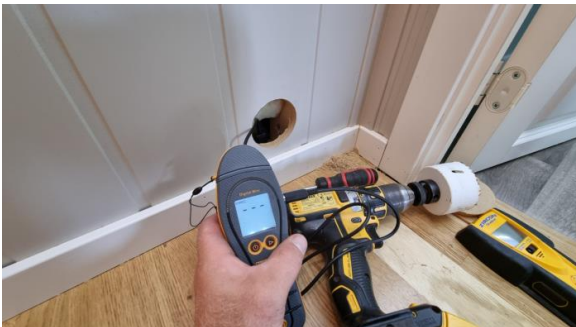
### ⌚ TG 1 Ventilasjon

Baderommet har balansert ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet. Det er også en elektrisk avtrekksvifte i himlingen.

## LOFTSETASJE > BAD/WC

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende gang.



Hulltaking utført fra tilstøtende gang.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

### ⌚ TG 2 Overflater og innredning

Gulv er dekket med parkett.  
Vegger er dekket med malte panelplater.  
Himling er dekket med mdf-himlingspanel.

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.  
Laminerte benkeplater.  
Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og mikrobølgeovn.  
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin.  
Overflater og kjøkkeninnredning er fra 2012.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tettet mellom benkeplater og vegger.

## Konsekvens/tiltak

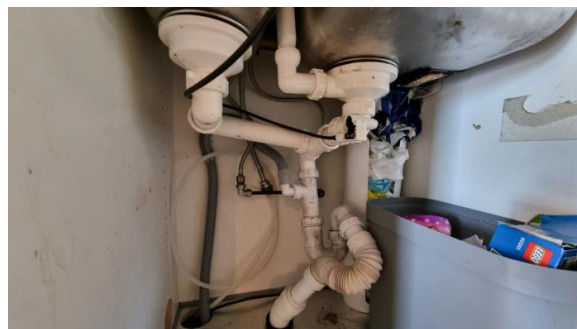
- Tiltak:

Tett tilfredsstillende mellom benkeplater og vegger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

## HOVEDTASJE > KJØKKEN M/ SPISEPLASS

### Avtrekk

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende deksel/glass foran belsningen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannrør av kobber.

Innvendig hovedstoppekran fra 1986 montert i kjeller.

## Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

## ⚠ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

### Vurdering av avvik:

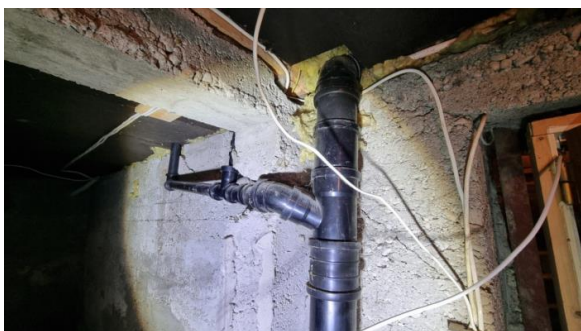
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ved befaring, ble ikke luftingen av kloakken og stakepunkt lokalisert.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Nærmere undersøkelser anbefales.



Kontroll av røropplegg i kjeller.



Plastsluk i kjeller.

## ⚠ TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon fra 2020 i hovedetasje og loftsetasje (ikke vaskerommet). Ventilasjonsaggregatet er plassert på kaldloftet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke luftspalter i eller under innvendige dører.  
Begrenset med ventilasjon i kjelleretasjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør vurderes.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Ventilasjonsanlegg på kaldloftet.

## TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Toshiba montert i stue/kjøkken. Inndel fra 2011 og utedel fra ca. 2021.  
Service ble utført i ca. 2021.

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 287 liter og 3000 watt fra 2016, plassert i kjeller.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

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

El-skap plassert i entre/gang.  
Automatsikringer fra 2021 og måler.  
63 amp hovedsikring.

### Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmematter fra 2012 i trappegang og stue.  
Termostatstyrte varmekabler på vaskerommet.  
Loftsetasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.  
Kjelleretasje: Ingen rom med gulvvarme.

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.

# Tilstandsrapport

**El-installasjonen i boligen 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 El-installasjonen i loftsetasjen er fra 2021, samsvarserklæring ikke fremvist.

**Samsvarserklæring datert 16.02.2022 med arbeidsbeskrivelse: Montert ny jordfeilautomat og tilførsel til stikk vaskemaskin. Montert ny jordfeilautomat til VVB Byttet driver til lys kjøkkenskap, fremvist.**

**Samsvarserklæring datert 27.09.2021 med arbeidsbeskrivelse: Rehabilitering av sikringskap med ny hovedsikring og rehabrammer. Montert 2 nye kurser til varmpumpe og elbillader, fremvist.**

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

Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 07.12.2020. Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringskap

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

Nei

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

## Generell kommentar

Under kontrollen i 2020 ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.



Kontroll av el-skapet.

# Tilstandsrapport

*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 foreklede 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 brannslukningsapparat.

Brannstige montert på fasade øst.

Monter røykvarsler i kjelleretasjen (ved varmtvannsbereder).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Brannslukningsapparatet er fra 2017.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Ingen røykvarsler i kjelleretasjen.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

### Drenering

*Punktet må sees i sammenheng\* \*\*Rom under terreng*

Drenering fra 2021, arbeidene ble utført av Fjellvang uteanlegg AS. I forbindelse med legging av ny drenering ble også grunnmurene utvendig isolert. I forbindelse ned etablering av drenering ble det klargjort helt ut i gata med separering av drensvann/takkvann fra kloakken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet angående fremtidig kostanden vedrørende omkobling i gata.

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i kjellergulvet. Det er ikke anlagt fuktsperre mot grunnen, dette er normalt i henhold til byggeår.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drensvann og kloakk.  
Overvåk tilstanden.

# Tilstandsrapport



Fuktmåling i gulvet.



Fuktmåling i vegger.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong. Grunnmurer av lettklinkerblokker under tilbygget del fra 1997.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe avflassing i utvendige grunnmurer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av utvendige grunnmurer bør vurderes.  
Overvåk tilstanden.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Kontroll av utvendige grunnmurer.

## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein med integrert belysning fra 2021, arbeidene ble utført av Fjellvang Uteanlegg AS.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller og lignende, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



Forstøtningsmur av betongstein.

## ⚠ TG 2 Terrenforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng (hovedsakelig på baksiden/oversiden av boligen).

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.
- Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Eiendommen ligger innenfor et område som på NVE sine kart er betegnet som aksomhetsområde for ulike skred. Se NVE ([temakart.nve.no](http://temakart.nve.no)) for nærmere info.

Eiendommen ligger i skrående terreng, og boligen har terreng som faller inn mot bygningen. På generelt grunnlag anbefales det at terrenget rundt bygningen faller bort fra bygningen. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.

### Generell info:

Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.



På baksiden av huset er det skrående terreng.

## ⚠ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør fra 2021 mellom tilkoblingspunkt og utvendig grunnmur.  
I 2021 ble det lagt nytt vannrør fra tilkoblingspunkt og til kjelleretasjen (ikke ferdig tilkoblet).  
Utvendig hovedstoppekran fra 2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det nye vannrøret er ikke ferdig tilkoblet.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilkobling av det nye vannrøret må påregnes på sikt.



Det nye vannrøret er ført inn ved det opprinnelige vannrøret.

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



### Anvendelse

Biloppstillingsplass for en bil.

### Byggeår

1989

### Kommentar

Garasjen ble byggegodkjent den 08.05.1989.

### Standard

Garasjen holder normal standard alder tatt i betraktning.

### Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte mindre oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

### Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål fra 2020. Undertak av armert presenning.

Innvendige vegger har påslåtte OSB plater.

Vinduer av tre med 1-lags glass.

Malt leddport av tre med portåpner.

Lagringshems med utvendig adkomst.

Easee elbillader.

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

- Vaier på porten har hoppet av.

- Det kan komme inn litt vann i garasjen i forbindelse med snøsmelting opplyser eier.

## Uthus



### Anvendelse

Redskapsbod

### Byggeår

### Kommentar

Ukjent byggeår.

### Standard

Enkel standard.

### Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på lettklinkerblokker direkte på grunnen.

Yttervegger av plankelaft.

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

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

## Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

188 m<sup>2</sup>/188 m<sup>2</sup>

*Enebolig:* Entré, Hjemmekontor, 3 Trapperom, Vaskerom, Stue, Kjøkken, Bad, 4 Soverom, Gang, 4 Uinnredet kjellerrom

*Andre bygg:* Garasje, Uthus

*Bruksareal andre bygg:* 43 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 4 550 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 6 300 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi

**4 550 000**

## Konklusjon markedsverdi

**4 550 000**

### Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Ytteren. På Ytteren finnes skole, barnehage, butikker mm., samt kort avstand til tur- og rekreasjonsområder på Ytterenfjellet.

Fra eiendommer er det ca. 5 kilometer til sentrum av Mo i Rana, som for øvrig byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m.

Boligen har de senere år vært gjenstand for betydelig oppgradering. Deriblant nytt taktekke, enkelte vinduer, overflater i entré/gang og loftsetasjen, drenering, innmat i el-skap, el-billader, forstøtningsmur, og ytterdører.

Markedet for denne type objekter er normalt sett bra, og 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. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgverdi. Dette til orientering.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Laukstø 8 ,8614 MO I RANA 149 m <sup>2</sup> 1986 3 sov	23-09-2021	5 200 000	<b>5 600 000</b>	0	5 600 000	<b>37 584</b>
2 Loftfjellveien 24 ,8614 MO I RANA 171 m <sup>2</sup> 1977 4 sov	19-10-2022	5 950 000	<b>5 850 000</b>	0	5 850 000	<b>34 211</b>
3 Sankthansveien 4 ,8614 MO I RANA 161 m <sup>2</sup> 1930 4 sov		5 100 000	<b>0</b>	0	0	<b>31 677</b>
4 Loftfjellveien 19 ,8614 MO I RANA 216 m <sup>2</sup> 1977 7 sov	24-06-2021	5 800 000	<b>5 800 000</b>	0	5 800 000	<b>26 852</b>
5 Krøtabakken 8 ,8614 MO I RANA 211 m <sup>2</sup> 1983 4 sov	26-10-2021	5 500 000	<b>5 430 000</b>	0	5 430 000	<b>25 735</b>
6 Krøtabakken 21 ,8614 MO I RANA 212 m <sup>2</sup> 1988 3 sov	31-08-2021	4 000 000	<b>5 300 000</b>	0	5 300 000	<b>25 000</b>
7 Svartflogveien 6 ,8614 MO I RANA 221 m <sup>2</sup> 1985 5 sov	15-06-2023	5 300 000	<b>5 000 000</b>	0	5 000 000	<b>22 624</b>
8 Krøtabakken 13 ,8614 MO I RANA 274 m <sup>2</sup> 1978 6 sov	27-09-2021	5 900 000	<b>5 600 000</b>	0	5 600 000	<b>20 438</b>

### 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.	10 000
Eiendomsskatt:	Kr.	4 604
Kommunale avgifter:	Kr.	12 876
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	750
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 232,- er lagt til grunn:	Kr.	6 232
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	28 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>62 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 750 000
<b>Sum teknisk verdi - Enebolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 650 000</b>

### Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	460 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
<b>Sum teknisk verdi - Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>380 000</b>

### Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	50 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
<b>Sum teknisk verdi - Uthus</b>	<b>Kr.</b>	<b>40 000</b>

### **Sum teknisk verdi bygninger**

**Kr. 5 070 000**

## 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.	1 250 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 250 000</b>

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>6 300 000</b>
--	------------	------------------

# 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

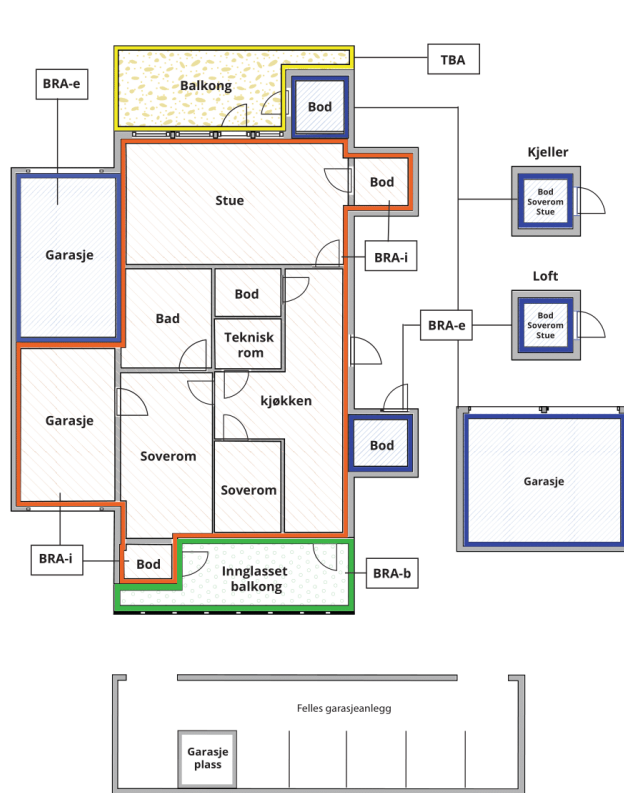
## Hva er måleverdig areal?

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 opptas av yttervegger.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Ekstern bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	88			88	94		88
Loftsetasje	61			61			61
Kjelleretasje	39			39			39
<b>SUM</b>	<b>188</b>				<b>94</b>		<b>188</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>188</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, Hjemmekontor/ mellomgang ned til kjelleretasje, Trapperom, Vaskerom/wc, Stue, Kjøkken m/ spise plass		
Loftsetasje	Trappegang, Bad/wc, Soverom 1, Mellomgang, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjelleretasje	Trappegang, Uinnredet kjellerrom 1 m/ varmtvannsbereder, Uinnredet kjellerrom 2 m/ sluk i gulv, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4		

### Kommentar

#### Åpent areal (TBA):

Terrasser fasade vest på til sammen ca. 94 m<sup>2</sup>. Det samlede terrassearealet består av tre sammenhengene terrasserepos inkl. inngangsparti-repoet. Den største terrassen (ca. 40 m<sup>2</sup>) har stående rekkverk og glassrekkverk (sikkerhets glass). Det bemerkes at terrassearealet på den største terrassen er noe utfordrende å måle opp, og mindre avvik i arealet kan derfor forekomme.

#### Areal ved lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 7 m<sup>2</sup> av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som areal med lav himlingshøyde ALH).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:*

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

Det foreligger derimot bygningstegninger over tilbygget del (fasade vest) fra 1996/1997. Disse tegningene ser ut til å stemme. Det bemerkes likevel at plantegningene ikke er definert med rombenevnelser. Alt tyder likevel at hensikten med tilbygget var å få et nytt/større inngangsparti samt en større stue inkl. spisestue i hovedetasjen. I loftsetasjen vil det være naturlig at det var flere soverom som den gang var tanken selv tegningene altså ikke har rombenevnelser. Dette til orientering.

Det bemerkes at boligen også har et takoppløft fasade sør og en ark i loftsetasjen mot nord. Dette kan være tilbygd/påbygd etter byggeår, men vites ikke av takstmannen, ei heller når dette eventuelt er gjort.

Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å undersøke med kommunen detaljene omkring tidligere tilbygg/påbygg, og om nødvendig søke godkjenning/brukstillatelse hos kommunen på dette. Eventuelle kostnader i sakens forbindelse, så som byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle nye plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil kunne tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme. Til orientering.

## Brannceller

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

Ja  Nei

## Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar:

Nytt taktekke i 2020.  
Vinduer fra 2020 i loftsetasjen (foruten badetrommet).  
Nye overflater fra 2021 i loftsetasjen.  
Drenering fra 2021.  
Forstøtningsmur fra 2021.  
Terrassedør fra 2021.  
Hovedinngangsdør fra 2021.  
Overflater fra 2023 i entre/gang.  
Innmat i el-skapet er fra 2021.  
Elbillader fra 2021.  
Terrasse fra 2022.

## Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar: Takhøyden i boligen er i stor grad under 2,20 meter:  
Hovedetasje: Innvendige romhøyder er ca. 215-220 cm, dette med unntak av vaskerommet som har en romhøyde på 231 cm.  
Loftsetasje: Innvendige romhøyder er ca. 208-235 cm, med skrått tak ned til knevegger ca. 112 cm over gulvet.  
Kjelleretasje: Innvendige romhøyder er ca. 209-211 cm.

Rømningsvei og lysinnslipp skal være ivaretatt i boligens hovedetasje og loftsetasje. Kjelleretasjen har ingen rom for varig opphold og kravet til rømningsvei og lysinnslipp er i så måte her ikke relevant. Dette til orientering.

## Garasje

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		38		38			38
<b>SUM</b>		<b>38</b>					<b>38</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>38</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Godkjent garasjetegning viser en takvinkel på 22 grader mens garasjen i realiteten har en takvinkel på ca. 34 grader. I tillegg er garasjen tegnet med et utvendig mål på 5,6 meter bredde og 6,8 meter dybde. Realiteten er at garasjen har en bredde på 5,2 meter (dvs. 0,4 meter smalere) mens dybden er 7,8 meter (dvs. 1 meter dypere/lengre). Dette utgjør at garasjen i dag er ca. 1 m<sup>2</sup> større enn den godkjente tegningen tilsier. Den godkjente tegningen fra 1989 viser også en "dobbelgarasje" i form av 2 garasjeporter mens denne garasjen har én port og i så måte å betrakte som en romslig enkelgarasje.  
Til orientering.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Uthus

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje		5		5			5
<b>SUM</b>		<b>5</b>					<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>5</b>						

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Ikke søknadspliktig.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	149	39
Garasje	0	38
Uthus	0	5

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.7.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene O. Mikalsen	Senior takstmedarbeider

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	131	408		0	760.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Krøtabakken 5

### Hjemmelshaver

Anette Leiråmo 1/2, Jørgen Leiråmo 1/2

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde på Ytteren, ca. 5 kilometer fra sentrum av Mo i Rana. På Ytteren finnes skole, barnehage, butikker mm., samt kort avstand til tur- og rekreasjonsområder på Ytterenfjellet. Mo i Rana byr videre på et variert service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler 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

Området er regulert til frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Laukstø - Beltlia", plan-ID 8016. Ikrafttredelse 10.03.1977.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

### Oppvarming

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

### Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør og ark mot nord.

Taket er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

### Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

### Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

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

### Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1946, bygd over 1 1/2 etasje pluss kjeller. Til boligen hører det med en garasje og et uthus.

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

### 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.

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 717 445	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

## Siste hjemmelsovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
3 200 000	2016

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				10 000
<b>Kommentar</b> Beløp estimert av takstingeniøren.				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.07.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Aktiv Eiendomsmegling	18.07.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune, HAF, Norkart og Caverion.	Gjennomgått	77	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	17.12.2020	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	3	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YQ6438>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



LEIRÅMO JØRGEN  
Krøtabakken 5

8614 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i KRØTABAKKEN 5, 8614 MO I RANA.**

Navn nettkunde: LEIRÅMO JØRGEN  
Målernummer: 6970631404485890  
Anlegget ble sist kontrollert: 07.12.2020  
Kontrollresultat: Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres 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*

Arve Kjønnås  
Overingeniør



# LINEA

**Returadresse:**  
**Det Lokale Eltilsyn**  
Linea Mo i Rana  
  
Postboks 84  
8601 MO I RANA

LEIRÅMO JØRGEN  
Krøtabakken 5  
  
8614 MO I RANA

<b>Anleggsnummer:</b> 4342005-010	<b>Saksnummer:</b> 92090
<b>Målernummer:</b> 6970631404485890	<b>PIN-kode</b> 5668
<b>Kontrolldato:</b> 07.12.2020	<b>Kontrolltype:</b> PERIODISKE KONTROLLER

**Anleggsadresse:**  
  
Krøtabakken 5  
8614 MO I RANA

<b>Kontrollert av:</b> Dag Sakshaug	<b>Telefonnummer:</b> 751 00 400	<b>E-post:</b> dag.sakshaug@linea.no
--	-------------------------------------	---

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

## TILSYNSRAPPORT

- 1 Kjeller                      Utstyr/anleggsdel var korrodert. Jf. fel § 9  
Jording                        *Jordklemme til hovedvannledning var korrodert. Ved bytte av klemme anbefales jordbandklemme som klemmetype.*



- 2 Kjeller                      Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28  
Kabel var ikke tilfredsstillende festet.



- 3 Garasje                      Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf. fel § 28  
Gjelder løse kabler og stikkontakter.



LINEA

ELEKTROENTREPRENØR:

.....  
Dato                      Underskrift montør

.....  
Dato                      Stempel og underskrift elektroentreprenør

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

DET LOKALE ELTILSYN:

*07.12.2020 Dokumentet er elektronisk godkjent av Dag Sakshaug og krever ikke signatur*

Dato                      Underskrift DLE