

Tilstandsrapport



Kjedet enebolig



Kveldsolgata 78, 8618 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 17, bnr. 512

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 11.08.2025

Rapportdato: 21.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2415

Referansenummer: AT1405

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



**Verdi
Eiendomstakst**

VERDI.NO



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Jim Thomas Løkås

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

jim@vet.no

411 11 466

916 43 859



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrader og bruk tatt i betraktning. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Kjedet enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel fra 2005 iht. tidligere taktrapport. Takrenner, nedløp, beslag, takstige, luftehatt og pipebeslag av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning fra 2018. Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.

Takro av rupanel.

Adkomst til kaldloftet via luke med nedfellbar stige.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra henholdsvis 2018, 2012, 2006 og byggeår.

Boligen har malt hovedytterdør i tre fra 1988 med 2-lags glassfelt, malt balkongdør i tre fra ca. 2006 med 2-lags glassfelt og skyvebalkongdør i malt tre fra 1996.

Boligen har en terrasse i hovedetasjen på ca. 37 m², beliggende mot nordvest og nordøst, med malt stående rekkverk i tre. I tillegg finnes en terrasse på ca. 17 m² ved inngangspartiet mot sørøst, også med malt stående rekkverk i tre. Fra soverommet i sokkeletasjen er det utgang til en nordvestvendt markplattning på ca. 25 m².

Utvendige trapper av tre med rekkverk av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel, himlingsplater, malte flater og MDF himlingspanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate av betong i sokkeletasjen. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Boligen har elementpipe og vedovn.

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

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. t ble fuktmålt direkte på grunnmur i sokkeletasjen, ingen forhøyde fuktverdier ble da registrert.

Innvendig trapp av tre med malt stående spilerekkverk.

Boligen har malte slette dører og malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom

Vaskerommet er av ukjent alder, men estimeres av takstingeniøren å være oppgradert på tidlig 2000-tallet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Veggene har tapet. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Det er registrert motfall fra sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Skapinnredning i laminert utførelse, utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Bad/wc

Badet er av ukjent alder, men estimeres av takstingeniøren å være oppgradert på tidlig 2000-tallet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

Veggene har baderomsplater og fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Det er soilsluk og plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Badet har baderomsinnredning i laminert utførelse med servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med fronter av heltre. Benkeplate i laminat med kantlist. Kjøkkenvask i rustfritt stål med to kummer. Det er fliser på veggen mellom benk og overskap. Det er integrerte oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Skapmontert kjøkkenventilator over koketopp.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:

Vegger er tekket med malte plater og tapet.

Gulv er tekket med belegg.

Himling er tekket med himlingsplater.

Gulvmontert toalett.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Toalettrommet har naturlig ventilering.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Det er avløpsrør av plast og soil.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2017.

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Merke: Oso

Liter: 287

Watt: 3000

Produsert: 2002

El-skap med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i bad, vaskerom og ett soverom i sokkeletasjen.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering og fuktsikring er av ukjent type og antas å være fra byggeåret, bortsett fra langs fasaden mot garasjen hvor dette ifølge

Beskrivelse av eiendommen

tidligere salgsoppgave ble skiftet i 2013.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.
Ved befaring ble det observert fyringsrør innvendig i boligen som ikke er fjernet. Det foreligger ingen dokumentasjon/informasjon fra eier på om det tidligere har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Etter visuell inspeksjon og vurdering av bygningsmessige forhold anser takstingeniøren det som sannsynlig at eventuell oljetank tidligere var plassert i bod under garasjen og denne tanken er nå fjernet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	148 m ²
Totalpris	3 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 100 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Kjedet enebolig

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

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

Sokkeletasje:

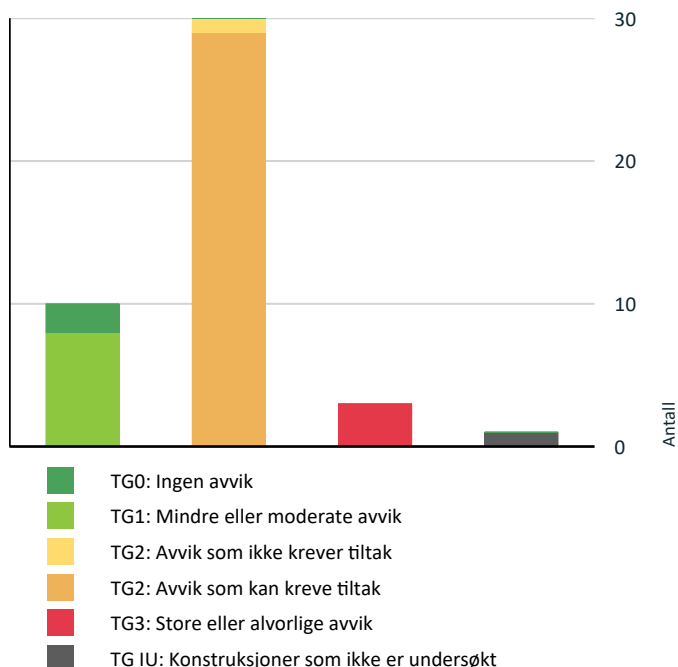
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som oppbevaring, benyttes i dag som vaskerom og deler av trapperom (søknadspliktig bruksendring).
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som fyrrom, benyttes i dag som deler av bad/wc (søknadspliktig bruksendring)

Utvendig:

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

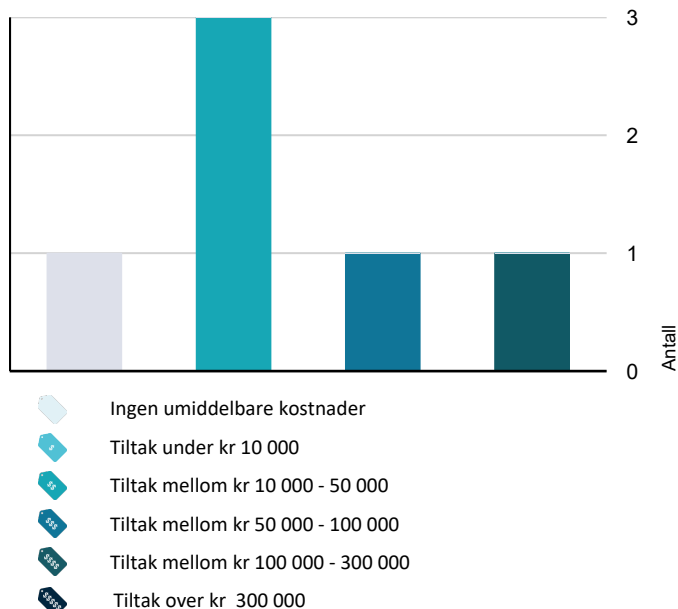
Sammendrag av boligens tilstand

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 fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

Oppsummering av avvik

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

Kjedet enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap med automatsikringer og jordfeilbrytere. Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i bad, vaskerom og ett soverom i sokkeletasjen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Det er registrert mosegroing på deler av takflaten. I tillegg er det observert fuktmerker i taktroen på denne delen av taket. Dette kan indikere at fukt har trengt inn over tid, enten som følge av slitasje på tekingen eller redusert drenering på grunn av mose.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takstige mangler på garasjetak og på hovedtak fra mønet og ned mot skorstein.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er avvik:

Det er registrert åpninger i musebåndet som er tilstrekkelig store til at mus kan komme inn bak bordkledningen.

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

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er funnet fuktmerker i taktroen ved gavlveggen og rundt pipen. Ved gavlvegg er det lagt nyere takpapp, noe som kan tyde på at det har vært eller kan være lekkasje i overgangene mellom lagene.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist vinduer med værslitasje.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

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

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

Det er registrert provisoriske understøtter av bjelkeklapp som er fundamentert på steinheller under terrassen. Løsningen vurderes ikke å være fagmessig utført

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

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

! Utvendig > Integreert garasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekket er av eldre dato og det er registrert noe merker i himlingen inne i garasjerommet. Det bemerkes at takfallet er relativt slakt for å benytte pappshingel som taktekke.

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

Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble utført fuktmåling direkte på grunnmuren i rom under terreng. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert ved befaring. Dreneringen rundt boligen er imidlertid av eldre dato og nær forventet teknisk levetid. Konstruksjoner under terreng er generelt mer utsatt for fuktbelastning, og det kan ikke utelukkes at forholdene kan endre seg over tid. Det anbefales derfor å overvåke rom under terreng nøye for å oppdage eventuelle endringer i fuktforholdene. Ved tegn til fukt eller skader bør nødvendige tiltak vurderes.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Det er avvik:

Enkelte dørblad/karmer har noe overflateslitasje.

! 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.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Drenering og fuksikring antas å være av eldre dato med begrenset restlevetid, til tross for at det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befarings. Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

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

Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Det er ikke observert tegn til aktiv bevegelse eller alvorlige konstruksjonsskader. Sprekker kan føre til fuktinntrengning og på sikt svekke konstruksjonen dersom forholdet utvikler seg. Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

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

Det er avvik:

Det er fall på terrenget inn mot garasje. Det er etablert dreneringsrenne med varmekabel ved garasje, og eiere opplyser om at det ikke har vært noe problem med stående vann ved garasje.

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

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

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

Det er avvik:

Fyringsrør innvendig er ikke fjernet.

! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > 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.

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

! Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert en utsparring i vegg mellom bad og vaskerom, der det er plassert et skap. Denne løsningen medfører en svekkelse i veggens fuktbeskyttelse, da gjennomføringen bryter den kontinuerlige tettesjikt som normalt skal beskytte mot fuktinntrengning.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Gulvet har to "plan"/høyder, det høyeste "planet" har er tilnærmet flatt (dårlig fall til sluk under dusjkabinett). Gulvet på laveste plan har tilfredsstillende fall til sluk.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/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.

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er stedvis noe bruksslitasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

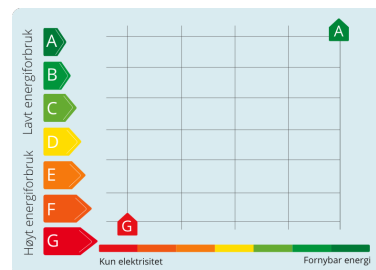
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

KJEDET ENEBOLIG



Byggeår
1968

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i besiktigelseattest.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eiere.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel fra 2005 iht. tidligere takstrapport.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert mosegroing på deler av takflaten. I tillegg er det observert fuktmerker i taktroen på denne delen av taket. Dette kan indikere at fukt har trengt inn over tid, enten som følge av slitasje på tekingen eller redusert drenering på grunn av mose.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Mosegrodd del av taktekket bør kontrolleres nøye av en fagkyndig, behov for utskifting av taktekke kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Taket er noe mosegrodd.



Fuktmerker i taktro på

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp, beslag, takstige, luftehatt og pipebeslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Takstige mangler på garasjetak og på hovedtak fra mønet og ned mot skorstein.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må monteres takstige.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Yttervegger er utvendig tekket med liggende bordkledning fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert åpninger i musebåndet som er tilstrekkelig store til at mus kan komme inn bak bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør utbedres for å hindre skadedyrinntrengning.



Det er registrert åpninger i musebåndet som er tilstrekkelig store til at mus kan komme inn bak bordkledningen.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.

Taktro av rupanel.

Adkomst til kaldloftet via luke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrfunksjonen.

Det er funnet fuktmerker i taktroen ved gavlveggen og rundt pipen. Ved gavlvegg er det lagt nyere takpapp, noe som kan tyde på at det har vært eller kan være lekkasje i overgangene mellom lagene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utettheter i dampsperre bør tettes.

Det anbefales å overvåke tilstanden på fuktmerke. Ved fremtidig utvikling av fuktmerke/fuktverdier, må det påregnes tiltak for å forhindre fuktgjennomtrengning.

Tilstandsrapport



Det er utettheter i dampsperre.



Det er lagt en remse med nyere takpapp.



Fuktmerke.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert ved befarings.

Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra henholdsvis 2018, 2012, 2006 og byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist vinduer med værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av værslitte vinduer bør påregnes.



Vindu er værslitt.

Dører

Boligen har malt hovedytterdør i tre fra 1988 med 2-lags glassfelt, malt balkongdør i tre fra ca. 2006 med 2-lags glassfelt og skyvebalkongdør i malt tre fra 1996.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Ytterdør er værslitt.



Skyvebalkongdør er værslitt og har innvendig bruksslitasje.



Balkongdør i sokkeletasjen har fuktsvell i dørblad.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en terrasse i hovedetasjen på ca. 37 m², beliggende mot nordvest og nordøst, med malt stående rekkverk i tre. I tillegg finnes en terrasse på ca. 17 m² ved inngangspartiet mot sørøst, også med malt stående rekkverk i tre. Fra soverommet i sokkeletasjen er det utgang til en nordvestvendt markplatting på ca. 25 m².

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert provisoriske understøtter av bjelkekapp som er fundamentert på steinheller under terrassen. Løsningen vurderes ikke å være fagmessig utført

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det anbefales oppgradering til permanent og forskriftsmessig fundamentering.



Begge terrassene har rekkverk som er lavere enn 100 cm.



Det er registrert provisoriske understøtter av bjelkekapp som er fundamentert på steinheller under terrassen.

Utvendige trapper

Utvendige trapper av tre med rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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



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

Integrert garasje

Boligen har en integrert garasje/redskapsbod på 17m².

Enkel beskrivelse:

Betonggulv.

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

Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med pappshingel.

Dobbeltfløyet dør av tre.

Malt vindu av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekket er av eldre dato og det er registrert noe merker i himlingen inne i garasjerommet.

Det bemerkes at takfallet er relativt slakt for å benytte pappshingel som taktekke.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av taktekke bør påregnes på sikt.

Ved fremtidig utskifting av taktekke anbefales det å benytte takpapp eller annet materiale som er spesielt egnet for denne takvinkelen.



Opprinnelig garasje som er benyttet som redskapsbod.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og Strie. Innvendige tak har trepanel, himlingsplater, malte flater og MDF himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte overflater har noe bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.



Manglende gulvlist.



Noe overflateslitasje i parkett.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og vedovn.

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

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. t ble fuktmålt direkte på grunnmur i sokkeletasjen, ingen forhøyde fuktverdier ble da registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble utført fuktmåling direkte på grunnmuren i rom under terreng. Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert ved befarng. Dreneringen rundt boligen er imidlertid av eldre dato og nær forventet teknisk levetid. Konstruksjoner under terreng er generelt mer utsatt for fuktbelastning, og det kan ikke utelukkes at forholdene kan endre seg over tid. Det anbefales derfor å overvåke rom under terreng nøye for å oppdage eventuelle endringer i fuktforholdene. Ved tegn til fukt eller skader bør nødvendige tiltak vurderes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dreneringen er eldre og nær forventet teknisk levetid. Det er per i dag ingen registrerte avvik, men konstruksjonen krever oppfølging over tid.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i rom under terreng.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp av tre med malt stående spilerekkverk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



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

TG 2 Innvendige dører

Boligen har malte slette dører og malte speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dørblad/karmer har noe overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avviket vurderes som mindre og av estetisk betydning, og avviket berører ikke dørenes bruksfunksjon. Det er derfor ikke behov for utskifting på nåværende tidspunkt.

Tilstandsrapport



Sår/hakk i dørblad

VÅTROM

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er av ukjent alder, men estimeres av takstingeniøren å være oppgradert på tidlig 2000-tallet. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har tapet. Taket har himlingsplater.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet. Det er registrert motfall fra sluk.

Vurdering av avvik:

- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Kontroll av fall.



Det ble registrert motfall fra sluk.



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

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av membran nærmer seg.

Ved fremtidig renovering bør utskifting av sluk påregnes.



Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skapinnredning i laminert utførelse, utslagsvask i rustfritt stål med veggmontert blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

SOKKELETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

SOKKELETASJE > BAD/WC

Generell

Badet er av ukjent alder, men estimeres av takstingeniøren å være oppgradert på tidlig 2000-tallet.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.

SOKKELETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er registrert en utsparring i vegg mellom bad og vaskerom, der det er plassert et skap. Denne løsningen medfører en svekkelse i veggens fuktbeskyttelse, da gjennomføringen bryter den kontinuerlige tettesjikten som normalt skal beskytte mot fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved plassering av vinduer i våtsone må veggmembranen legges inn i vindussmyget, og overgangen mellom membran og karm/utføring tettes med fugemasse.

Det ble ikke registrert synlige fuktskader eller avvik ved befarings, men konstruksjonen vurderes å gi økt risiko for fuktskader.



Det er vindu i våtsonen ved badear.

SOKKELETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Gulvet har to "plan"/høyder, det høyeste "planet" har er tilnærmet flatt (dårlig fall til sluk under dusjkabinett). Gulvet på laveste plan har tilfredsstillende fall til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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.



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



Øverste plan er tilnærmet flatt.



Øverste plan er tilnærmet flatt.



Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er soilsluk og plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Sluken har ukjent utførelse angående membran, ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tidspunkt for utskifting av membran nærmer seg.

Ved fremtidig renovering bør utskifting av sluker påregnes.

Tilstandsrapport



Eldre soilsluk.



Plastsluk under dusjkabinett.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har baderomsinnredning i laminert utførelse med servant, toalett, dusjkabinett og badekar.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i tilstøtende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med fronter av heltre. Benkeplate i laminat med kantlist. Kjøkkenvask i rustfritt stål med to kummer. Det er fliser på veggen mellom benk og overskap. Det er integrerte oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport

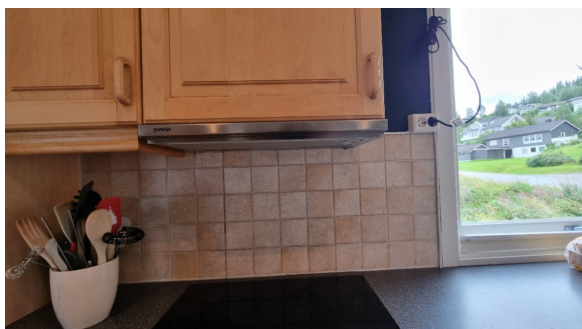
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Skapmontert kjøkkenventilator over koketopp.



Skapmontert kjøkkenventilator over koketopp.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Vegger er tekket med malte plater og tapet.

Gulv er tekket med belegg.

Himling er tekket med himlingsplater.

Gulvmontert toalett.

Servant med ett-greps blandeatteri.

Toalettrommet har naturlig ventilering.

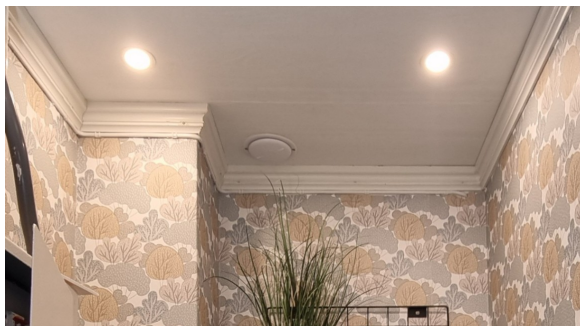
Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Tilstandsrapport



Naturlig ventilasjon via ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Merke: Oso

Liter: 287

Watt: 3000

Produsert: 2002

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannsbereder fra 2002.

⚡ TG 3 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 med automatsikringer og jordfeilbrytere.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 13 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i bad, vaskerom og ett soverom i sokkeletasjen.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

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

Nei Eiere opplyser om at det er utført arbeid av en fagkyndig, men ikke via firma.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på boligmappa.

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

Nei Eiere opplyser om at det ble utført kontroll i 2017.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

Arbeider som er utført av privatperson bør kontrolleres av firma.

Det er ufagmessig festing og utførelse av kabler til koblingsboks over inngangsdør.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ufagmessig utførelse.



El-skap.

Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og fuktsikring er av ukjent type og antas å være fra byggeåret, bortsett fra langs fasaden mot garasjen hvor dette ifølge tidligere salgsoppgave ble skiftet i 2013.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Drenering og fuktsikring antas å være av eldre dato med begrenset restlevetid, til tross for at det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier ved befarings. Det er usikkerhet om taknedløp og drenering er koblet sammen med kloakken. Dersom dette er tilfelle så kan kommunen pålegge å legge taknedløp/drenering i separat system. For nærmere informasjon om dette ta kontakt med kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll og oppfølging over tid for å avdekke eventuelle fremtidige fuktproblemer. Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Ta kontakt med kommunen vedrørende separering av drens vann og kloakk.



Det ble ved befarings ikke registrert synlig grunnmursplast/fuktsikring.



Ingen unormale fuktverdier ble registrert ved befarings, men rom under terreng kombinert med drenering/fuktsikring er å anse som en risikokonstruksjon

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert sprekkdannelser i grunnmuren. Det er ikke observert tegn til aktiv bevegelse eller alvorlige konstruksjonsskader. Sprekker kan føre til fuktinntrengning og på sikt svekke konstruksjonen dersom forholdet utvikler seg. Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved eventuell fremtidig redrenering rundt boligen bør det gjennomføres nærmere undersøkelser av grunnmurens utvendige tilstand. Tiltak kan bli nødvendig avhengig av hva som avdekkes.

Tilstandsrapport



Innvendig sprekk.



Innvendig sprekk.



Utvendig sprekk.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall på terrenget inn mot garasje. Det er etablert dreneringsrenne med varmekabel ved garasje, og eiere opplyser om at det ikke har vært noe problem med stående vann ved garasje.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Overvåk tilstanden i perioder med mye nedbør/snøsmelting.



Dreneringsrenne med varmekabel.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Oljetank

Ved befaring ble det observert fyringsrør innvendig i boligen som ikke er fjernet. Det foreligger ingen dokumentasjon/informasjon fra eier på om det tidligere har vært nedgravd oljetank på eiendommen. Etter visuell inspeksjon og vurdering av bygningsmessige forhold anser takstingeniøren det som sannsynlig at eventuell oljetank tidligere var plassert i bod under garasjen og denne tanken er nå fjernet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fyringsrør innvendig er ikke fjernet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fjerning av fyringsrør bør påregnes, og det må gjøres nærmere undersøkelser på om at det er nedgravd oljetank.

Tilstandsrapport



Fyringsrør.



Fyringsrør går ut gjennom grunnmur, denne delen grenser mot bod under garasjen.



Ingen synlig oljetank/dagtank.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

148 m²/127 m²

Kjedet enebolig: Entré, Stue m/trapp, 3 Soverom, Toalettrom, Kjøkken, Garasje, Trapperom, 2 Bod, Vaskerom, Kott, Lagerrom, Bad

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, 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 4 100 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 900 000

Konklusjon markedsverdi

3 900 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

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

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert under forutsetningen om at alle bygg på eiendommen er lovlig oppført og lovlig å bruke. Det vil si at det ikke er tatt hensyn til eventuelle manglende brukstillatelser, ferdiggattester, bruksendringer og lignende. Eventuelle søknadspliktige tiltak som er beskrevet i rapporten og som omhandler eiendommens lovlighet, anbefales å bli ordnet. Det er viktig å merke seg at kostnadene og utfallet av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Nygata 147 ,8618 MO I RANA 115 m² 1947 3 sov	07-08-2025	3 700 000	3 700 000		3 700 000	32 174
2 Kveldsolgata 63 ,8618 MO I RANA 142 m² 1968 3 sov	30-08-2023	4 250 000	4 150 000		4 150 000	29 225
3 Kveldsolgata 61 ,8618 MO I RANA 161 m² 1968 3 sov	09-07-2025	4 500 000	4 300 000		4 300 000	26 708
4 Kveldsolgata 94 ,8618 MO I RANA 155 m² 1973 2 sov	18-06-2025	3 600 000	4 050 000		4 050 000	26 129
5 Kveldsolgata 88 ,8618 MO I RANA 119 m² 1972 3 sov		3 500 000				23 333
6 Nygata 95 ,8618 MO I RANA 159 m² 1968 3 sov	25-09-2024	3 600 000	3 600 000		3 600 000	22 642
7 Dalsvingen 28 ,8618 MO I RANA 165 m² 1979 4 sov	09-04-2025	3 650 000	3 475 000		3 475 000	21 061
8 Nygata 89 ,8618 MO I RANA 209 m² 1967 2 sov	20-02-2025	3 400 000	3 200 000		3 200 000	15 311

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Kommunale avgifter:	Kr.	16 539
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:	Kr.	6 993
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	56 500

Teknisk verdi bygninger

Kjedet enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 020 000
Sum teknisk verdi - Kjedet enebolig	Kr.	3 100 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 100 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 100 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

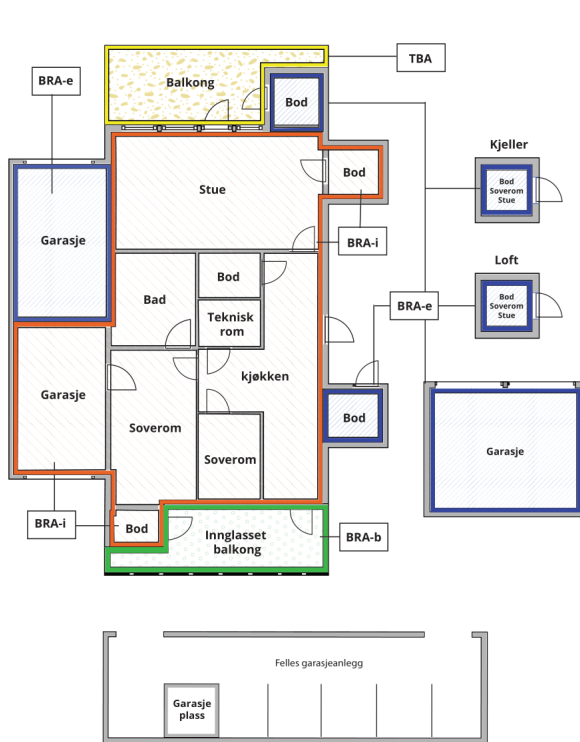
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Kjedet enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	68	17		85	54		85
Sokkeletasje	59	4		63	25	17	80
SUM	127	21			79	17	165
SUM BRA	148						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, Stue m/trapp, Soverom, Toalettrom, Kjøkken	Garasje/redskapsbod	
Sokkeletasje	Trapperom, Bod, Vaskerom, Trappekott, Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc	Vedbod, Lagerrom (ikke måleverdig takhøyde)	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som oppbevaring, benyttes i dag som vaskerom og deler av trapperom (søknadspliktig bruksendring).
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som fyrrom, benyttes i dag som deler av bad/wc (søknadspliktig bruksendring)

Utvendig:

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Kjedet enebolig	122	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.8.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Alexandra Karita Sævrøy-Krüger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	17	512		0	646.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kveldsolgata 78

Hjemmelshaver

Sævrøy-Krüger Alexandra Karita, Sævrøy-Krüger
Martin Rushfeldt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert villastrøk i Åga, omlag 5,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Fra eiendommen har man godt utsyn utover Ranfjorden.

Skole, barnehage og matbutikk innen gåavstand. Kort avstand fra eiendommen til lysløype og fine tur- og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Frittliggende småhusbebyggelse

Feltbetegnelse: BO 2 el 1+U

Plannavn: Området Åga-Hauknes

Planidentifikasjon: 1002

Ikrafttredelsesdato: 28.11.1967

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Belegningsstein i innkjørsel.

Kommuneplan

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

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisitent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvisitent/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 kjedet enebolig fra 1968, bygd over 2 plan.

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

Parkering

Parkering på egen tomt.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker (Ieca).

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
3 520 990	2025	I følge opplysninger fra Rana kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 650 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.07.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Energiattest	20.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Ambita/Infoland	17.07.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	53	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.08.2025	
2	21.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AT1405>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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