

Tilstandsrapport

 4-Roms leilighet

 Vikaveien 30 A, 8622 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 726

Markedsverdi

4 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 117 m²



Befaringsdato: 03.07.2024

Rapportdato: 12.07.2024

Oppdragsnr.: 12315-2042

Referansenummer: WO1716

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Verdi
Eiendomstakst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

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

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

dagottar@vet.no

411 11 466

Medansvarlig

Simon Marius Aag

Uavhengig Takstingeniør

simon@vet.no

994 92 232



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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 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 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 normalt godt vedlikeholdt, med generelt liten bruksslitasje. Dette indikerer at eierne har tatt godt vare på eiendommen og regelmessig utført nødvendig vedlikehold. Overflater som gulv, vegger og tak viser få tegn til slitasje, og de tekniske installasjonene, inkludert elektriske systemer, rørlegging og oppvarming, synes å være i god stand. Kjøkken- og baderomsinnredning er godt bevart, uten merkbare skader eller slitasjemerker. Videre er det tegn på at utvendig vedlikehold, som maling og reparasjon av fasade, takteking og vinduer, er blitt jevnlig utført, noe som bidrar til å beskytte boligen mot vær og vind. Samlet sett gir dette inntrykk av en bolig hvor både estetiske og funksjonelle aspekter er tatt hånd om, noe som reduserer behovet for omfattende reparasjoner eller renoveringer i nær fremtid. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

4-Roms leilighet - Byggeår: 1999

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Betongtakstein fra byggeår.
Skader i stein ved kilrenner er helt normalt, utskiftning av skadde stein må anses som normalt vedlikehold av taktekke.

Opplysninger fra eier:

Forrige eier opplyser om taklekkasje utløst gjennom et svært lite hull i blybeslaget ovenfor loddpipa, som i følge dem er tettet på forsvarlig og fagmessig måte. I tillegg er taket utbedret/oppgradert, det er montert pipehatt og det er isolert rundt ventilasjonsuttrekk. Arbeider utført av TH Blikk.

Renner og nedløp av metall.

Stige av metall til pipen.

En luftehatt på taket.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Pipebeslag og luftehatt ble byttet i 2023.

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 15 cm isolasjon.

Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning.

Boligen ble sist utvendig malt i 2019.

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av Brettex.

Lufting via raft.

Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon.

Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i soverom.

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. Ytterdør har kodelås.

Boddør: Malt isolert dør av tre.

Terrassedør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Terrassedør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Balkong på ca. 20 m² med rekkverk av tre.

Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Carport under balkong.

Adkomst via dør fra stuen.

Markterrasse på ca. 17 m² med forstøtningsmur mot blomsterbed og trapp til hage av betong heller.

Det er en liten redskapsbod på ca. 1 m² på markterrassen.

Adkomst via dør fra soverom.

Inngangsparti: Trapp av tre og strekkmetall med 4 trinn og repos på ca. 5 m². Rekkverket på repos har en høyde på ca. 87cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Gulv er tekket med laminat fra 2023.

Gulvvarme:

1. Etasje: Termostat styrte varmekabler i trappehall og bad/wc. Termostater byttet i 2024.

Vegger er tekket med strie, overflater ble malt i 2023.

Himlinger er tekket med himlingsplater, overflater ble malt i 2023.

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt såle på grunnen.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasjen og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ny element ovn montert i 2023.

Sotluke plassert i bod.

Pipen ble sist forsøkt feiet i 2001.

Siste tilsyn ble sist forsøkt utført i 2007.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt åpen tretrapp med sving.

Trapp er malt i 2023.

Malte speildører

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Vegger er tekket med fliser

Himlingen er tekket med himlingsplater.

Gulv er tekket med fliser.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet. montert ny termostat i 2024.

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med profilerte fronter.

Speil montert over servanten.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Baderommet har mekanisk avtrekk via Flexit avtrekksvifte over tak.

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

Vaskerom

Ingen dokumentasjon foreligger, innhent dokumentasjon om mulig.

Vegger er tekket med tapet.

Himlingen er tekket med malte plater.

Gulv er tekket med fliser.

Gulvet har svakt fall mot sluk.

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Servant nedfelt i benkeplate av laminat med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte fronter.

Opplegg for vaskemaskin.

Vaskerommet har mekanisk avtrekk via Flexit avtrekksvifte over tak.

I tråd med forskriften til avhendingsloven § 2-2.

Våtrom, har takstmannen likevel fuktmålt med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) på overflater på baderommet, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Fronter på kjøkkeninnredning er lakkert i 2023.
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med strie.
Himling er tekket med himlingsplater.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskin og komfyr er fra 2023.
Mekanisk avtrekk over komfyren. Avtrekket blir ledet ut via mekanisk avtrekksvifte på kaldloft og ut via luftehatt på tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom.
Den ene samle stokken i rørskap er byttet i 2024.
Avløpsrør av plast.
Stakepunkt plassert i bad/wc.
Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom via Flexit avtrekksvifte plassert på kaldloft, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Service på avtrekks aggregat og kanaler ble utført i 2023.
Varmtvannsbereder plassert i vaskerom
Merke: Oso
Liter: 198l
Watt: 2000w
Produsert: 1999
El-skap plassert i entré.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. .
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i Trappeshall og bad/wc.

Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 22.01.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.

Dreneringen er fra byggeår.
Ringmur av isopor elementer fylt med betong. utvendig tekket med sement basert plate.
Forstøtningsmur av betongstein mot blomsterbed.
Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	122 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	122 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-Roms leilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

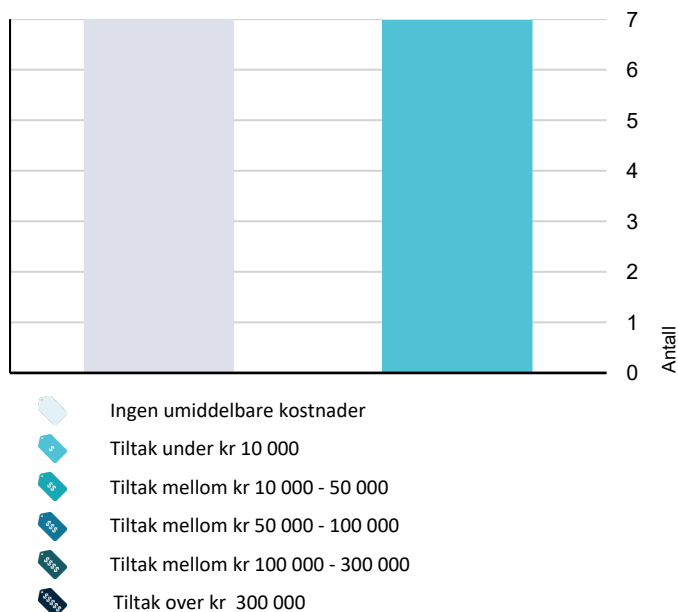
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-Roms leilighet

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trappeløpet mangler rekkverk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Feietjenesten fraråder å ta fyringsanlegg i bruk før skorsteinen er kontrollert. Opplysninger foreligger i kommunens arkiver

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Det er avvik:
Det er mose på taktekking.

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

Det er avvik:
Det er en del mose i takrenne.

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

Det er avvik:
Luftespalter ved raft er stedvis presset opp mot undertak.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er registrert værslitte vinduer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Det er registrert fuktsvell i inngangsdør.
Terrassedører er værslitte.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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


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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.


Retur rekkverk er for lavt.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i fliser.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Servant er krakelert.

Dusjkabinett er det plassert klosser under hver side av sluk, trolig på grunn av fot til kabinettet er rett over sluk.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er registrert sprekker i fuger overgang vegg/gulv ved varmtvannsbereeder.

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mangler siklemikk på avrenning fra vannskap.


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

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

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


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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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


Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

Det er registrert kul i belegningsstein ved søyle.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > 1. Etasje > 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede verdier ble registrert.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > 1. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør gjennom vegg i servantskap.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

 **Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Det er avvik:


Det er registrert bobler i tapet ved varmtvannsbereeder, det ble fuktmålt ved befaring ingen forhøyede verdier ble registrert.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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


Sammendrag av boligens tilstand

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET



Byggeår

1999

Kommentar

Boligen ble godkjent 21.09.1999 og ferdigattest 02.10.2000.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. .

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Vegger, himling og gulv	Alle overflater i stue, kjøkken, hall og soverom er malt og nytt gulv.
------	-------------------------	--

UTVENDIG

! TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Betongtakstein fra byggeår.

Skader i stein ved kilrenner er helt normalt, utskiftning av skadde stein må anses som normalt vedlikehold av taktekke.

Opplysninger fra eier:

Førrige eier opplyser om taklekkasje utløst gjennom et svært lite hull i blybeslaget ovenfor loddpipa, som i følge dem er tettet på forsvarlig og fagmessig måte. I tillegg er taket utbedret/oppgradert, det er montert pipehatt og det er isolert rundt ventilasjonsuttrekk. Arbeider utført av TH Blikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er mose på taktekking.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Mose bør fjernes.

Tilstandsrapport



Det er mose på takteking.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
En luftehatt på taket.
Pipen er teknet med heldekkende beslag.
Pipebeslag og luftehatt ble byttet i 2023.

Vurdering av avvik:

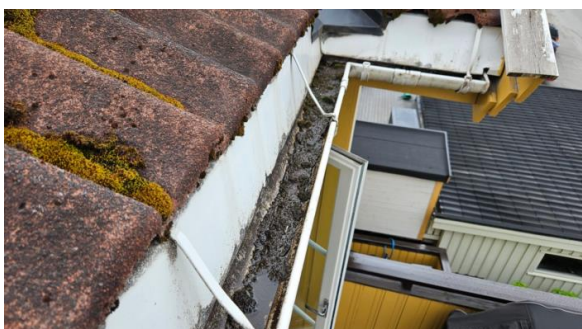
- Det er avvik:

Det er en del mose i takrenne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takrenne bør rengjøres.



Takrenner bør rengjøres.

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig teknet med stående kledning. Boligen ble sist utvendig malt i 2019.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.
Undertak av Brettex.
Lufting via raft.
Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via luke i himling i soverom.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luftespalter ved raft er stedvis presset opp mot undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres bedre lufting ved raft.



Luftespalter er presset opp mot undertak.

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert værslitte vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av vinduer.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Værslitte vinduer.

TG 2 Dører

Inngangsdør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. Ytterdør har kodelås.

Boddør: Malt isolert dør av tre.

Terrassedør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Terrassedør: Malt isolert balkongdør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktsvell i inngangsdør.
Terrassedører er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes overflatebehandling av dører.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Fuktsvell i inngangsdør.



Terrassedører er noe værslitte.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 20 m² med rekkverk av tre. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm. Carport under balkong.
Adkomst via dør fra stuen.
Markterrasse på ca. 17 m² med forstøtningsmur mot blomsterbed og trapp til hage av betong heller.
Det er en liten redskapsbod på ca. 1 m² på markterrassen.
Adkomst via dør fra soverom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Utvendige trapper

Inngangsparti: Trapp av tre og strekkmetall med 4 trinn og repos på ca. 5 m². Rekkverket på repos har en høyde på ca. 87cm.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

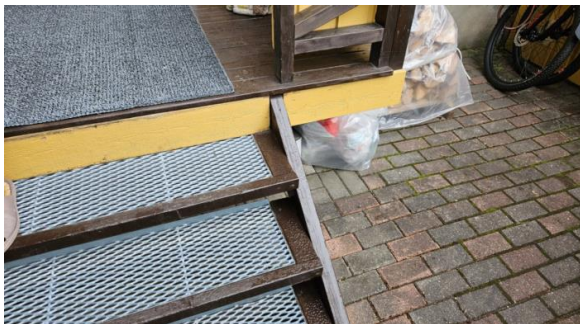
Trappeløpet mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Mangler rekkverk på trapp.

TG 2 Carport

Carport på ca. 16 m² med flatt tak med overliggende balkong.
Tekket med asfalt belegg, renner og taknedløp av metall.
Belegningsstein i carport og asfalt i innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert kul i belegningsstein ved søyle.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er trolig noe som ligger under og blir presset opp av tele på vinterhalvåret. Bør gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er tekket med laminat fra 2023.

Gulvvarme:

1. Etasje: Termostat styrte varmekabler i trappeshall og bad/wc. Termostater byttet i 2024.

Vegger er tekket med strie, overflater ble malt i 2023.

Himlinger er tekket med himlingsplater, overflater ble malt i 2023.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillet/gulvet i bygget er konstruert med trebjelkelag. I 1. etasjen er det støpt såle på grunnen.

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

Tilstandsrapport

• 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 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasjen og over tak. Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ny element oven montert i 2023.

Sotluke plassert i bod.

Pipen ble sist forsøkt feiet i 2001.

Siste tilsyn ble sist forsøkt utført i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Feietjenesten fraråder å ta fyringsanlegg i bruk før skorsteinen er kontrollert. Opplysninger foreligger i kommunens arkiver

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør monteres ubrennbare materialer ved sotluke.

Det bør gjennomføres et tilsyn av pipe og ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke montert ildfast plate under sotluke. Sotluke er mindre enn 30 cm fra brennbart materialer.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Malt åpen tretrapp med sving.

Trapp er malt i 2023.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Retur rekkverk er for lavt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper på vegg bør monteres.

Rekkverkshøyden i trappeløp skal iht. dagens forskriftskrav være minimum 90 cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Det er ikke montert håndløper på vegg.

TG 1 Innvendige dører

Malte speildører

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser
Himlingen er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Sprukne fliser bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er registrert sprukket fliser ved kasse for stakepunkt.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilstandsrapport

TE 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser.
Gulvet er tilnærmet flatt.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet. montert ny termostat i 2024.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede verdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av fuktmåling.

1. ETASJE > BAD/WC

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tettet rundt avløpsrør gjennom vegg i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør tettes rundt avløpsrør i servantskap.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk.



Det er ikke tettet rundt avløpsrør i servantskap.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med profilerte fronter.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Servant er krakelert.

Dusjkabinett er det plassert klosser under hver side av sluk, trolig på grunn av fot til kabinettet er rett over sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes bytting av servant.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser angående dusjkabinett.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Servant er krakelert.



Det er plassert klosser under dusjkabinett, dette er trolig på grunn av at fot til dusjkabinett er rett over slukrist.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via Flexit avtrekksvifte over tak.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er utført uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



Kontroll av hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Ingen dokumentasjon foreligger, innhent dokumentasjon om mulig.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med tapet.
Himlingen er tekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bobler i tapet ved varmtvannsbereder, det ble fuktmålt ved befaring ingen forhøyede verdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

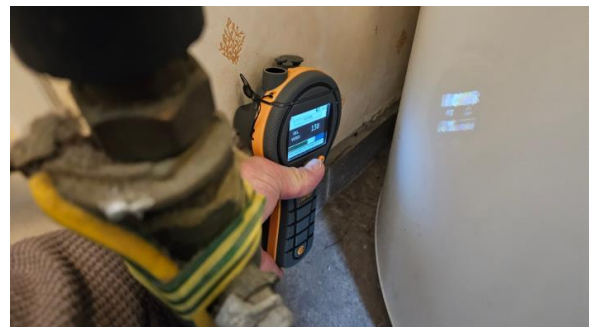
- Tiltak:

Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er bobler i tapet ved varmtvannsbereder.



Kontroll av fuktmåling vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser.
Gulvet har svakt fall mot sluk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert sprekker i fuger overgang vegg/gulv ved varmtvannsbereder.

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.

Det bør påregnes ny fuge i overgang gulv /vegg.

Hvis hele flisen ikke har kontakt med underlaget, og luftlommer oppstår blir dette kalt "bom", og kan medføre at flisen sprekker ved belastning. Vær oppmerksom ved bruk.



Glippe i fuge i overgang gulv/vegg.

1. ETASJE > VASKEROM

TE 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Vurdering av avvik:

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

Mangler siklemikk på avrenning fra vannskap.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Siklemikk bør monteres.



Mangler siklemikk på avrenning fra vannskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TE 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Servant nedfelt i benkeplate av laminat med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Opplegg for vaskemaskin.



Kontroll av servantskap.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Vaskerommet har mekanisk avtrekk via Flexit avtrekksvifte over tak.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

I tråd med forskriften til avhendingsloven § 2-2. Våtrom, har takstmannen likevel fuktmålt med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) på overflater på baderommet, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.



Kontroll av fuktmåling, noe forhøyet verdier ble registrert.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Fronter på kjøkkeninnredning er lakkert i 2023.
Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med strie.
Himling er tekket med himlingsplater.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminerte benkeplater.

Tilstandsrapport

Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandeblender.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Oppvaskmaskin og komfyr er fra 2023.



Kontroll av benkeskap.



Det ble ved befaring fuktmålt i benkeskap og fremfor oppvaskmaskin, ingen forhøyede verdier ble registrert.

2. ETASJE > KJØKKEN

📍 TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over komfyr. Avtrekket blir ledet ut via mekanisk avtrekksvifte på kaldloft og ut via luftehatt på tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

📍 TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør i rør).
Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerom.
Den ene samle stokken i rørskap er byttet i 2024.

Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

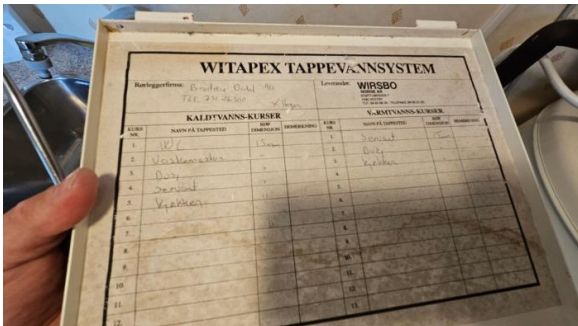
Tilstandsrapport



Kontroll hovedstoppekran.



Kontroll av vannskap.



Kursfortegnelse i vannskap.

TE 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Stakepunkt plassert i bad/wc.

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.



Kontroll av stakepunkt.

TE 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og våtrom via Flexit avtrekksvifte plassert på kaldloft, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.
Service på avtrekks aggregat og kanaler ble utført i 2023.

TE 2 Varmtvannstank

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom

Merke: Oso

Liter: 198l

Watt: 2000w

Produsert: 1999

Vurdering av avvik:

- 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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ 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 entré.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. .

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i Trappehall og bad/wc.

Skjult el-installasjon fra forskjellig årstall.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 22.01.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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.

1999

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 Det foreligger samsvarserklæring på el-bil laddere og termostater

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, brannpilløp 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?

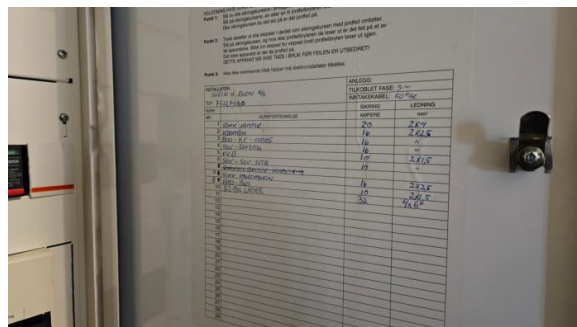
Ja

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



Sikringsskap.



Kursfortegnelse.

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 brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Dreneringen er fra byggeår.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmur av isopor elementer fylt med betong, utvendig tekket med sement basert plate.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein mot blomsterbed.

TG 0 Terrengforhold

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

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 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.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i
122 m²/117 m²

4-Roms leilighet: Vindfang, Bod, Vaskerom, Hall
m/trapp, 3 Soverom, Bad, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 500 000

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 4 750 000

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

4 500 000

Konklusjon markedsverdi

4 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig 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 skjønsmessig 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, tilstandsvækkelser, 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/salgsværdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Skolegata 14A ,8624 MO I RANA 91 m ² 2020 3 sov	16-04-2024	2 450 000	2 450 000	2 375 000	4 825 000	53 022
2 Skolegata 14C ,8624 MO I RANA 91 m ² 2020 3 sov	04-07-2024	2 600 000	2 500 000	2 200 000	4 700 000	51 648
3 Vikaveien 30A ,8622 MO I RANA 117 m ² 2000 3 sov	20-04-2022	3 800 000	4 200 000	0	4 200 000	35 897
4 Svenskveien 144B ,8610 MO I RANA 100 m ² 2000 3 sov	05-06-2024	3 200 000	3 300 000	0	3 300 000	33 000
5 Bergithe Hansens vei 4 ,8624 MO I RANA 144 m ² 1996 3 sov	25-08-2021	4 750 000	4 600 000	0	4 600 000	31 944
6 Langmoheia 13B ,8626 MO I RANA 103 m ² 1952 3 sov	20-01-2022	2 850 000	2 850 000	130 214	2 980 214	28 934
7 Lyngheim 16A ,8626 MO I RANA 165 m ² 1963 4 sov	10-11-2021	3 900 000	4 400 000	0	4 400 000	26 667
8 Skoginspektør Nilsens vei 10B ,8622 MO I RANA 110 m ² 1950 2 sov	31-10-2019	2 200 000	2 450 000	82 315	2 532 315	23 021

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	9 000
Kommunale avgifter:	Kr.	9 625
Eiendomsskatt:	Kr.	4 355
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste.	Kr.	750
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 071,- er lagt til grunn:	Kr.	6 071
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	20 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	50 000

Teknisk verdi bygninger

4-Roms leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 800 000
Sum teknisk verdi - 4-Roms leilighet	Kr.	3 850 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 850 000

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.	900 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 750 000
--	------------	------------------

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 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

4-Roms leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	55	5		60	22		60
2. Etasje	62			62	20		62
SUM	117	5			42		122
SUM BRA	122						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Bad/wc, Hall m/trapp , Soverom 1, Soverom 2, Vaskerom	Bod/m utvendig adkomst	
2. Etasje	Stue , Kjøkken , Soverom		

Kommentar

Det bemerkes at arealet av carporten er ikke medtatt i boligens arealer. Dette i tråd med "NS 3940- 2023".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

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

Kommentar:

- Montert el-bilblader og nye termostater til varmekabler i hall og bad/wc, arbeidene ble utført av Botn Elektro As i 2024.
- Montert ny pipehatt, luftehatt til kloakklufting, bytting av enkelte taksteiner, arbeidene utført av Bygg og Skadeservice As og TH Blikk i 2022.
- Rens av ventilasjonskanaler, arbeidene utført av RVS i 2023.
- Malt alle himlinger, arbeidene ble utført av Belegg Senteret i 2024.
- Bytting av en samle stokk i vannskap, arbeidene utført av Rør og Varme Helgeland i 2024.

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)
4-Roms leilighet	55	67

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.7.2024	Simon Aag	Takstingeniør
	Marcus Elmer Tollefsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	726		0	223.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Vikaveien 30 A

Hjemmelshaver

Avesta Mohammed Tollefsen, Marcus Elmer
Tollefsen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Vikaveien i et sentrumsnært boligområde. Fra eiendommen er det gåavstand til barnehage, ungdomsskole, universitet, treningssenter, kafeer, restauranter og idrettsfasiliteter.
Kort vei til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden.

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 annet kombinert formål iht. reguleringsplan for "Endring Mellomvika", plan-ID 2078. Ikrafttredelse 08.10.1996.

Om tomten

Skrå/terrasserende opparbeidet tomt med plen.

Oppvarming

Bygget blir varmet opp med elektrisitet og ved ovn.

Parkering

Parkering i carport og på egen tomt.

Byggemåte

Støpt såle med ringmurselementer av isopor fylt med beyong.
Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med betong takstein..

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 et rekkehus fra 1999, bygd over 2 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende tomannsboliger, småhusbebyggelse/villaeiendommer og næringsbygg.

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
3 539 571	2024	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2022

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				9 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.07.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	22.01.2020	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv Eiendomsmegling	26.06.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Rana kommune og Norkart.	Gjennomgått	56	Nei

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/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/WO1716>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

TOLLEFSEN MARCUS ELMER
RØVASSDALVEIEN 61

8615 SKONSENG

Forespørsel om elektrisk anlegg i Vikaveien 30, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: TOLLEFSEN MARCUS ELMER
Målernummer: 6970631402481542
Anlegget ble sist kontrollert: 22.01.2020
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør