

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Nedre Idrettsvei 3, 8624 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 1250

Markedsverdi

4 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 312 m² BRA-i: 282 m²



Befaringsdato: 13.04.2026

Rapportdato: 19.05.2026

Oppdragsnr.: 10865-1475

Eiendomsverdi ref nr: ZE1238

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Helbo Takst

er en underavdeling til teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 4 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448

Medansvarlig

Olaf Karstensen

Olaf Andreas Karstensen
oak@helgelandbbl.no
970 88 493



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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
- 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.

! 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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen bærer preg av manglende oppgraderinger og vedlikehold og en del oppussing må påberegnes. Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. desto eldre eiendommen er, desto flere av slike forhold må en kjøper forvente.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det som er nevnt i takst dokumentet.

Tomannsbolig - Byggeår: 1955

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av panneformede stålplater. Taktekking fra ca 1990, i følge forrige salgsoppgave. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall.

Det er steinbelagte takplater og ikke snøfangere på taket. I følge TEK17, er takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekingen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående tømmermannskledning.

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977 og 1976 i følge datostempel i glass samt flere uten datostempel. Det er ett 3 lags glass i 2. etasje samt ett koblet vindu i kjeller.

Bygningen har teak hovedytterdør med 2 lags glass.

Malt balkongdør i tre med 2 lags glass i 1. malt balkongdør i tre med 3 lags glass i 2. etasje.

Altan av tre med adkomst fra stue og hage på ca 15 m². Det ligger plastheller på tredekket. Rekkverk av stående bord. Markise over dør og vindu.

Balkong i 2. etasje over stue. Taket er tekket med papp. Tredekke av impregnerte bord.

Trapp av tre mellom altan og hage.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

1. og 2. etasje:

Det er laminat, parkett og belegg på gulvene.

På veggene er det tapet, paneling, malt glassfibrerstri, malt

koreaplater, mdf-plater og tapet med brøstningspanel.

Himlingene består av himlingsplater, paneling og malt papp.

Kjeller:

Det er tregulv, belegg, teppebelegg og betonggulv.

På veggene er det paneling, malte plater, tapet og betong/murvegger.

Himlingene består av paneling, malte plater og himlingsplater.

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn i stue i 1. etasje.

Kombinert olje/ved-ovn i kjellerstue. Oljedagtank i kjeller.

Sotluke i gang i kjeller.

Pipen ble siste gang feiet i 2021. Siste tilsyn utført i 2025. Det

foreligger avvik i følge Rana Feievesen. Ikke godkjent husstige. For kort.

Kjelleren er innredet med innforede vegger i de fleste rom.

Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,7%.

Boligen har trappoppgang fra kjeller til loft med malt tretapp.

Det er en intern trapp mellom kjeller og leilighet i 1. etasje.

Det er også en intern trapp fra leilighet i 1. etasje og opp i 2. etasje som er stengt i 2. etasje med en vegg.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører i 1. etasje.

Det er malte glatte profilertfreste dører i 2. etasje.

Det er eldre fyllingsdører i kjeller.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i daglig bruk.

Baderom med malt pergulinol-gulv, pergulinol og malt glassfiberstri på vegger og himlingsplater i tak.

Innredning med profilerte fronter og nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Varmtvannsbereder står på badet.

Soilsluk i gulvet og åpent monterte rørledninger. Sluk er ikke kontrollert pga kabinettets plassering.

Det er fall til sluk samt oppkant på belegg under dør.

Rommet varmes opp med reflektorovn over dør.

Det er ventil i vegg.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i daglig bruk.

Baderom med malt pergulinol-gulv, brøstningspanel og tapet på

vegger og paneling i tak. Malte plater bak dusjkabinett.

Vegghengt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereder står på badet.

Beskrivelse av eiendommen

Soilsluk i gulvet og åpent monterte rørledninger. Takstmann fikk ikke åpnet slukristen.

Det er fall til sluk samt det er oppkant på belegget under terskel.

Rommet varmes opp med reflektorovn over dør.

Det er ventil i vegg.

Stoppekran bak luke i rørsjakt.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med malt betonggulv, panelte vegger og tak.

Det er ett veggmontert skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er soilsluk i gulvet og åpne rørledninger.

Det er ventil i vegg.

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har laminat på gulvet, tapet på vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med topp, oppvaskmaskin, og 2 stk kjøle/fryse-skap. Det er montert komfyrvakt.

Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har laminat på gulvet, tapet på vegger og malt papp i tak.

Kjøkkenet har gammel plassbygd innredning med slette fronter.

Komplettert med noen nyere seksjoner. Benkeplatene er av laminat og sponplate med 2-kums rustfritt benkebeslag. Det var ved befaringen oppvaskmaskin, kjøle/fryse-skap og komfyr med topp.

Det er montert komfyrvakt. Vinyltapet mellom benk og overskap ved vask.

Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran i vaskerom i kjeller.

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er Mitsubishi luft/luft- varmpumpe fra 2018 montert i stue i 1. etasje.

Det er en CTC 200 liters varmtvannsbereider fra 1994, plassert i bod i kjeller.

Varmtvannsbereider på ca 60 liter for 2. etasje står på bad. Merke og alder er ukjent.

Sikringssskap for leilighet i 1. etasje med automatsikringer er plassert i trappoppgang i 1. etasje.

Sikringssskap for leilighet i 2. etasje med automatsikringer og hovedmåler er plassert i trappoppgang i 2. etasje.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 03.06.2009. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller eventuelle utførte tiltak på drenering. Det er observert grunnmursplast på tilbygd stue.

Hovedbygningen har betonggrunnmur. Tilbygget stue har lettklinkermur.

Tomten er tilnærmet flat/svakt hellende med plen og diverse beplantning.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015 i følge forrige salgsoppgave. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell oljetank på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt 12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	312 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	312 m ²
Totalpris	4 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger fra nybygg, godkjent 17.02.1954. Det foreligger ferdigattest på nybygg, datert 15.10.1955.

Det foreligger tegninger fra tilbygd stue, godkjent 23.05.1977. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ved kontroll av tegninger er det tatt utgangspunkt i denne tegningen og at denne planløsningen er godkjent. Det er følgende observerte avvik:

Kjeller:

Inntegnet hobbyrom er i dag utvidet ved at en bod er tatt med i rommet og rommet brukes som kjellerstue. Trapp er flyttet.

Tilbygg er delt opp med bar og soverom.

Disponibelt rom er i dag bod samt det er bygget bod under trapp.

1. etasje:

Det er bygget ett soverom i deler av inntegnet stue.

Altan er bygget større enn inntegnet.

2. etasje:

Inntegnet stue er oppdelt i 3 stk soverom og gang.

Ett inntegnet soverom brukes som stue.

Loft:

Det foreligger ikke plantegninger over loft og bruken kan ikke kontrolleres.

Det er kun inntegnet en garasje. Det er ukjent om den andre garasjen er søkt om. Det er forøvring mindre fasadeendringer/vinduer som ikke stemmer med dagens virkelighet.

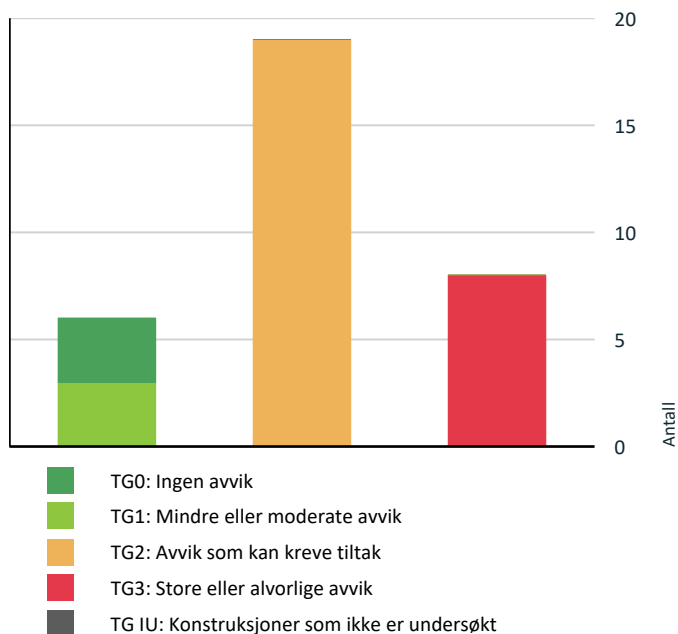
Noen av disse andringene er søknadspliktige. Endring fra tilleggsdel (eks. bod) til hoveddel (eks. kjellerstue) er en bruksendring og er søknadspliktig, .

Det er ikke forevist dokumentasjon på at dette er søkt om og godkjent. Takstmannen anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte plan-/bruksendringer og fasadeendringer. Dette med mål og få godkjente nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det vil tilkomme saksomkostninger i sakens anledning og eventuelt kostnader for tiltak for å oppfylle krav til godkjenning samt risiko for å ikke få tiltakene godkjent. Dette til orientering.

Det foreligger også tegninger på en større ombygging av boligen. Boligens planløsninger er ikke vurdert opp mot disse, da denne ombyggingen ikke er påbegynt.

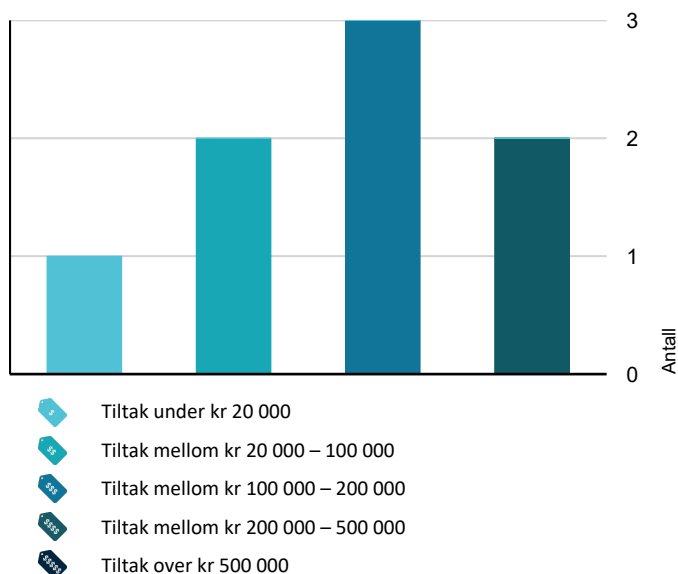
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig









TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK








- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-  **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Fuksikring og drenering** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
-  **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
-  **Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

-  Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
-  Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
-  Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
-  Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
-  Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.
-  Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår

1955

Kommentar

I følge ferdigattest.

Anvendelse

Boligen var utleid ved befaringen.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt. Noe oppgraderinger/vedlikehold må påberegnes iht. elde og slitasje.

UTVENDIG

🔧 TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av panneformede stålplater. Taktekking fra ca 1990, i følge forrige salgsoppgave. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

🔧 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe og luftelyre. Takstige i metall. Det er steinbelagte takplater og ikke snøfangere på taket. I følge TEK17, er takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkingen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Det er flere nedløp som ikke er tilkoblet styrt bortledning som gir ekstra fruktbelastning på kjellermur.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Det er takrenner som ikke er tilkoblet nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Det bør etableres snøfangere med tanke på personsikkerhet.

Takrenner må tilkobles nedløp.



Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er stedvis noe råte i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tilstandsrapport



TG.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Det er noen merker etter fukt i taktro ved takgjennomføringer. Det er ikke observert fukt. Loftet er til stor del innebygd og kun stedvis kontrollerbar.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Avvik bør observeres videre.

Tilstandsrapport



TG 3 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1977 og 1976 i følge datostempel i glass samt flere uten datostempel. Det er ett 3 lags glass i 2. etasje samt ett koblet vindu i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduene er generelt slitte, enkelte vinduer har råteskade, flere har punterte glass, flere er vanskelig å stenge og ett går ikke å stenge. Det er montert asfaltplate over ett vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vinduer må vedlikeholdes og flere må byttes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



TG 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har teak hovedytterdør med 2 lags glass.
Malt balkongdør i tre med 2 lags glass i 1. malt balkongdør i tre med 3 lags glass i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

Balkongdør i 2. etasje er råteskadet.

Balkongdør i 1. etasje er slitt og har punktert glass.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Døren(e) står foran utskiftning.

Balkongdøren(e) står foran utskiftning

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Balkongdør i 1. etasje



Balkongdør i 2. etasje

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Altan av tre med adkomst fra stue og hage på ca 15 m². Det ligger plastheller på tredekke. Rekkverk av stående bord. Markise over dør og vindu. Balkong i 2. etasje over stue. Taket er tekket med papp. Tredekke av impregnerte bord.

Vurdering av avvik:

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

Balkongdør er blokkert og balkong er kun observert gjennom vindu. Det tas forbehold om at det kan være avvik som ikke er oppdaget.

Tredekke er gammelt og slitt på balkong

Det mangler rekkverk på balkong

Konsekvens/tiltak

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

- Tiltak:

Takpapp på balkong må undersøkes nærmere da dette er en risikokonstruksjon med boligrom under.

- Balkong, taktekke og fasade må undersøkes nærmere.

- Tredekke må vedlikeholdes/byttes på balkong.

- Det må monteres rekkverk på balkong.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Trapp av tre mellom altan og hage.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

1. og 2. etasje:

Det er laminat, parkett og belegg på gulvene.

På veggene er det tapet, paneling, malt glassfibrerstri, malt koreaplater, mdf-plater og tapet med brøstningspanel.

Himlingene består av himlingsplater, paneling og malt papp.

Kjeller:

Det er tregulv, belegg, teppebelegg og betonggulv.

På veggene er det paneling, malte plater, tapet og betong/murvegger.

Himlingene består av paneling, malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er generelt noe slitte overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noen overflater må vurderes utbedret/vedlikeholdes og eventuelt byttes.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført høydemålinger i flere tilfeldige rom i alle etasjer og det største avviket er i stue i 1. etasje med 17mm planavvik i hele rommet.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe.

Vedovn i stue i 1. etasje.

Kombinert olje/ved-ovn i kjellerstue. Oljedagtank i kjeller.

Sotluke i gang i kjeller.

Pipen ble siste gang feiet i 2021. Siste tilsyn utført i 2025. Det foreligger avvik i følge Rana Feievesen. Ikke godkjent husstige. For kort.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er avvik:

Det er for liten avstand mellom ovn og brennbart materiale i kjeller.

- Vedovn i 1. etasje er montert på trelamme.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Avstand til brennbar materiale må undersøkes nærmere og eventuelt monteres brannmur bak ovn.

- Ovn bør monteres på gulv eller på ubrennbar materiale.



Vedovn i 1. etasje



Kombiovn i kjeller



Sotluke i kjeller



Dagoljetank i kjeller

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Kjelleren er innredet med innforede vegger i de fleste rom. Hulltaking er foretatt i kjellerstue.

Gulvet har teppe. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17,7%.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er avvik:

Det ble målt en fuktighet på 17,7%, som er ett kristisk nivå i vegger i kjellerstue. Treverk bør ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. 16-18% er i følge Byggforsk 421.132. ett kritisk nivå, der det over tid kan det oppstå vekst av mugg- og råtesopp.

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i kjeller. Det er råte og fukt i gulv i gang ved trapp. Det er høyt fuktnivå i gulvet i i andre enden av gangen. Fuktmålt med stifter til 17,7%.

Det er også påvist høyt fuktnivå i bodvegger i kjeller. Det ble målt med stifter i nerkant av vegger. Det ble målt 20,7%.

Det er for øvrig gjort induksjonssøk på betonggulv med noe forhøyede verdier. Det er synlig fukt og saltutslag på betong i bod.

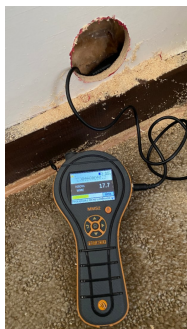
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

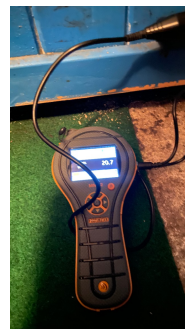
Avvikene må undersøkes nærmere for å finne årsak og omfang av fuktproblem. Avvikene må sees i sammenheng/vurderes sammen med drenering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling i vegg



Fuktmåling i bod



Fukt og råte i ganggulv



Fuktsøk på betonggulv

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trappoppgang fra kjeller til loft med malt tretapp.
Det er en intern trapp mellom kjeller og leilighet i 1. etasje.
Det er også en intern trapp fra leilighet i 1. etasje og opp i 2. etasje som er stengt i 2. etasje med en vegg.

Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

trapp mellom leilighet i 1. etasje og kjeller er bratt.

Konsekvens/tiltak

- Trappen må påregnes skiftes ut.

Tilstandsrapport



Trappoppgang



Trapp mellom leilighet i 1. etasje og kjeller



Avstengt trapp mellom leilighet i 1 etasje og 2. etasje

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innendig har boligen malte fyllingsdører i 1. etasje.
Det er malte glatte profilertfreste dører i 2. etasje.
Det er eldre fyllingsdører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er i daglig bruk.

Baderom med malt perginol-gulv, perginol og malt glassfiberstrie på vegger og himlingsplater i tak.
Innredning med profilerte fronter og nedfelt vask, toalett, dusjkabinett.

Varmtvannsbereder står på badet.

Soiisluk i gulvet og åpent monterte rørledninger. Sluk er ikke kontrollert pga kabinettets plassering.

Det er fall til sluk samt oppkant på belegget under dør.

Rommet varmes opp med reflektorovn over dør.

Det er ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Rommet er ikke oppbygd med kontinuerlig tettesjikt/membran på vegger og gulv.
Det er utette rørgjennomføringer i våt sone
Det er vindu i våt sone.
Det er ikke avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

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

Vær obs ved bruk. Sluk må rengjøres. Bruk av dusjkabinett må videreføres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i daglig bruk.

Baderom med malt perginol-gulv, brøstningspanel og tapet på vegger og paneling i tak. Malte plater bak dusjkabinett.

Vegghengt vask, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Varmtvannsbereider står på badet.

Soiisluk i gulvet og åpent monterte rørledninger. Takstmann fikk ikke åpnet slukristen.

Det er fall til sluk samt det er oppkant på belegget under terskel.

Rommet varmes opp med reflektorovn over dør.

Det er ventil i vegg.

Stoppekran bak luke i rørsjakt.

Vurdering av avvik:

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

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

Rommet er ikke oppbygd med kontinuerlig tettesjikt/membran på vegger og gulv.

Det er utette rørgjennomføringer i våt sone

Det er vindu i våt sone.

Det er ikke avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

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

Vær obs ved bruk. Sluk må rengjøres. Bruk av dusjkabinett må videreføres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler og er dermed under 8%.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vaskerom med malt betonggulv, panelte vegger og tak.
Det er ett veggmontert skyllekar og opplegg for vaskemaskin.
Det er soilsluk i gulvet og åpne rørledninger.
Det er ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

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

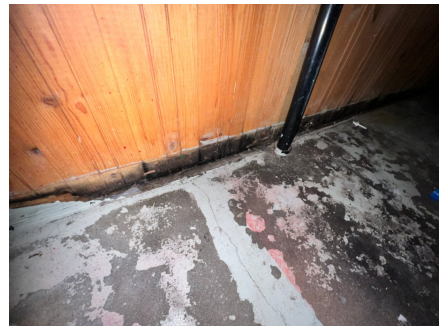
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Rommet er ikke oppbygd med kontinuerlig tettesjikt/membran på vegger og gulv.
Det er råteskade i panelt vegg.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

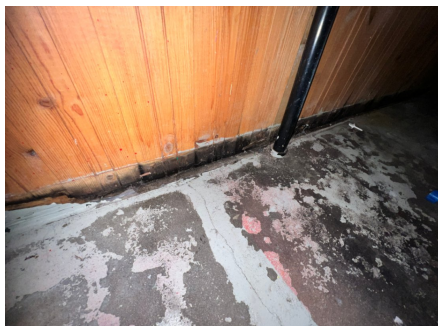
- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Det er råteskade i vegger.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulvet, tapet på vegger og himlingsplater i tak.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det var ved befaringen komfyr med topp, oppvaskmaskin, og 2 stk kjøle/fryse-skap. Det er montert komfyrvakt.

Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet er noe slitt.

Avløpsrør er tapet under vasken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Det mangler deksel/filter. Ventilator går men er full av fett.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ventilator må utbedres eller byttes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har laminat på gulvet, tapet på vegger og malt papp i tak.

Kjøkkenet har gammel plassbygd innredning med slette fronter. Komplettert med noen nyere seksjoner. Benkeplatene er av laminat og sponplate med 2-kums rustfritt benkebeslag. Det var ved befaringen oppvaskmaskin, kjøle/fryse-skap og komfyr med topp. Det er montert komfyrvakt. Vinyltapet mellom benk og overskap ved vask.

Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Det er noen skader/bruksslitasje på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > KJØKKEN

TG.2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG.2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekran i vaskerom i kjeller.

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.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av støpejern og plast.

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.

TG 1 Ventilasjon

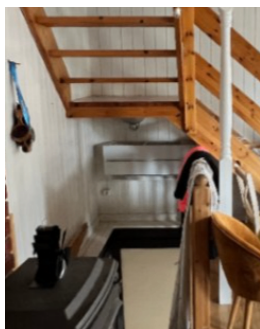
Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er Mitsubishi luft/luft- varmepumpe fra 2018 montert i stue i 1. etasje.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en CTC 200 liters varmtvannsbereder fra 1994, plassert i bod i kjeller.
Varmtvannsbereder på ca 60 liter for 2. etasje står på bad. Merke og alder er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereider i kjeller har ikke tilfredstillende avrenning.

Beredere er tilkoblet med støpsel. Det er i dag krav til fast tilkobling av nye tanker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap for leilighet i 1. etasje med automatsikringer er plassert i trappoppgang i 1. etasje.

Sikringsskap for leilighet i 2. etasje med automatsikringer og hovedmåler er plassert i trappoppgang i 2. etasje.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 03.06.2009. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

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.

Vet ikke

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

I vårt eierskap, ja

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

Nytt inntak med høyere kapasitet ble utført i 2023

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?

Ikke som jeg vet

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei, har ikke hørt om noe slikt

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

Nei, ikke som jeg har hørt om

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

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?

Nei

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

På generelt grunnlag anbefales det at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller eventuelle utførte tiltak på drenering. Det er observert grunnmursplast på tilbygd stue.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er kun observert grunnmursplast på tilbygg, ikke på hovedbygning.

Det er observert høyt fuktnivå og fuktskade i kjeller som må sees i sammenheng/vurderes med drenering.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Fuktnivå i kjeller må undersøkes og sees/vurderes i sammenheng med drenering

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hovedbygningen har betonggrunnmur. Tilbygget stue har lettklinkermur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler at sprekken holdes under oppsikt og ved endringer må utbedringer foretas.



TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

Tomten er tilnærmet flat/svakt hellende med plen og diverse beplantning.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2015 i følge forrige salgsoppgave. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Oljetank

Beskrivelse

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell oljetank på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Følgende forhold er vurdert opp mot åpenbar fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS), men det settes ikke tilstandsgrad (TG) iht. NS 3600:2025 punkt

Tilstandsrapport

12.9.

Rekkverk og håndløper på balkong/terrasse samt innvendig og utvendig trapp, elektrisk anlegg, branntekniske forhold, ildsteder og skorsteiner, radon, skredfare og flomfare er gjennomgått.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Det mangler rekkverk på balkong over stue.

Det mangler rekkverk på trapp mellom altan og hage.

Det er for store åpninger mellom opptrinn i trapp fra leilighet i 1. etasje til 2. etasje og kjellertrapp.

Returrekkverk på kjellertrapp er løst.

Det mangler håndløper på vegg i alle trapper.

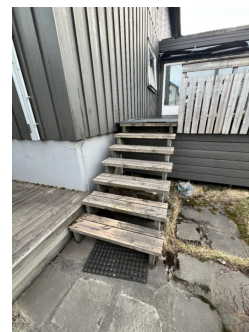
Det ble ikke observert røykvarsler på loft.

Det ble observert brannslukkere i begge etasjer men de er over 10 år.

Det er ikke brannklassifisert ytterdører inn til leiligheter fra trapperom.

Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Returrekkverk må festes.



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

312 m²/282 m²

Tomannsbolig: 3 Trapperom, 4 Gang, 2 Bad/vaskerom, 3 Stuer, 2 Kjøkken, 8 Soverom, 2 Garasjer, Kjellerstue, Vaskerom, 5 Bod, Kott

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 5 250 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

4 200 000

Konklusjon markedsverdi

4 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nedre Idrettsvei 1 ,8624 MO I RANA 64 m ² 1951 2 sov	23-01-2025	2 400 000	2 200 000		2 200 000	33 333
2 Nedre Idrettsvei 5 ,8624 MO I RANA 74 m ² 1951 3 sov	30-01-2025	2 450 000	2 300 000		2 300 000	31 081
3 Øvre Idrettsvei 21 ,8626 MO I RANA 86 m ² 1952 3 sov	12-05-2025	3 290 000	3 200 000		3 200 000	28 070
4 Lars Meyers gate 35B ,8622 MO I RANA 105 m ² 1963 3 sov	10-07-2025	3 350 000	3 350 000		3 350 000	25 379

Kilde :
Eiendomsverdi

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 taksmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikringer. Stipulert av takstmann	Kr.	17 000
Kommunale avgifter. (2025)	Kr.	29 598
Renovasjon. (2025)	Kr.	13 701
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.	24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	84 500

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 470 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	4 650 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 4 650 000

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

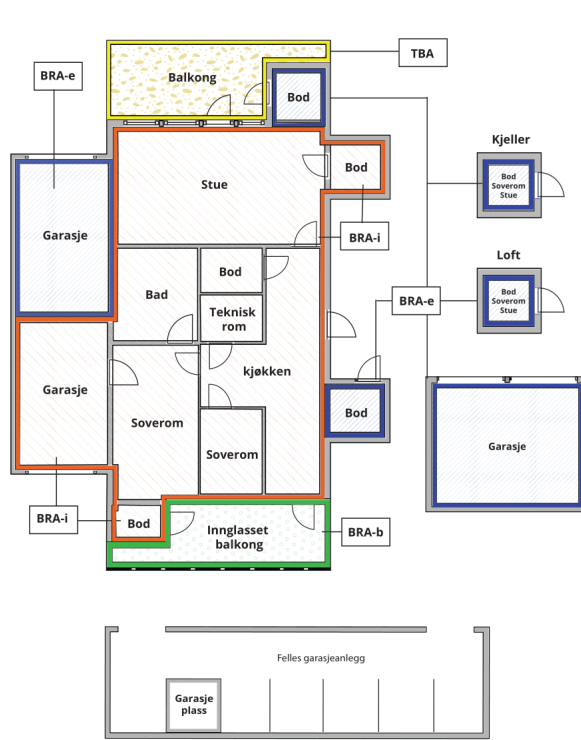
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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, skjeheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Tomannsbolig

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	94	30		124	24		124
2. Etasje	75			75	18		75
Kjeller	87			87			87
Loft	26			26		49	75
SUM	282	30			42	49	361
SUM BRA	312						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Felles trapperom, gang, bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3	Garasje, garasje 2	
2. Etasje	Felles trapperom, gang, kjøkken, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/vaskerom		
Kjeller	Kjellerstue, stue/bar, soverom, gang, vaskerom, bod, bod 2, bod 3, bod 4		
Loft	Gang, bod, flere knekott, trapperom		

Kommentar

Eksternt bruksareal (BRA-e) består av 2 stk garasjer på ca 28m² samt en liten utebod bak garasjer på ca 2m².

Terrasse- og balkongareal (TBA) består av altan i 1. etasje på ca 15m², platting på mark på ca 9m². Balkong i 2. etasje på ca 18m².

Areal ved lav himlingshøyde (ALH) er ikke målbart areal på loft, (i følge takstbransjens måleregler) på ca 49m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det foreligger tegninger fra nybygg, godkjent 17.02.1954. Det foreligger ferdigattest på nybygg, datert 15.10.1955.

Det foreligger tegninger fra tilbygd stue, godkjent 23.05.1977. Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Ved kontroll av tegninger er det tatt utgangspunkt i denne tegningen og at denne planløsningen er godkjent. Det er følgende observerte avvik:

Kjeller:

Inntegnet hobbyrom er i dag utvidet ved at en bod er tatt med i rommet og rommet brukes som kjellerstue. Trapp er flyttet. Tilbygg er delt opp med bar og soverom. Disponibelt rom er i dag bod samt det er bygget bod under trapp.

1. etasje:

Det er bygget ett soverom i deler av inntegnet stue. Altan er bygget større enn inntegnet.

2. etasje:

Inntegnet stue er oppdelt i 3 stk soverom og gang. Ett inntegnet soverom brukes som stue.

Loft:

Det foreligger ikke plantegninger over loft og bruken kan ikke kontrolleres.

Det er kun inntegnet en garasje. Det er ukjent om den andre garasjen er søkt om. Det er forøvring mindre fasadeendringer/vinduer som ikke stemmer med dagens virkelighet.

Noen av disse endringene er søknadspliktige. Endring fra tilleggsdel (eks. bod) til hoveddel (eks. kjellerstue) er en bruksendring og er søknadspliktig, .

Det er ikke forevist dokumentasjon på at dette er søkt om og godkjent. Takstmannen anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte plan-/bruksendringer og fasadeendringer. Dette med mål og få godkjente nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det vil tilkomme saksomkostninger i sakens anledning og eventuelt kostnader for tiltak for å oppfylle krav til godkjenning samt risiko for å ikke få tiltakene godkjent. Dette til orientering.

Det foreligger også tegninger på en større ombygging av boligen. Boligens planløsninger er ikke vurdert opp mot disse, da denne ombyggingen ikke er påbegynt.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: 2. etasje er ombygget i 2023 med nevnte endringer ovenfor

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.4.2026	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	1250		0	819.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Nedre Idrettsvei 3

Hjemmelshaver

Bevi Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i sentrumsnært med gåavstand til det meste Mo I Rana sentrum har å tilby. Nærhet til skoler, barnehage, høyskole, svømmehall, idrettsanlegg, tur og rekreasjonsområder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Id 2005

Navn Mo (Preben Kragh)

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.05.1950

Formål Boliger

Om tomten

Eiet tomt på ca 819m². Tomten er flat, svakt hellende. Opparbeidet med plen og diverse beplantning mot nord, vest og sør. Steinbelagt gåveier og støpt innkjørsel foran bgarasje. Parkering foran garasjer.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente tinglyste forhold som angår eiendommen.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

Eiendommen har en rekke tinglyste heftelser, hvorav flere stammer fra tidligere hovedbruk og historiske eiendomsforhold. Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med grunnboksutskriften.

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

Bebyggelsen

Boligen er en horisontaldelt tomannsbolig over fire etasjer. En leilighet i 1. etasje og kjeller og en leilighet i 2. etasje. Kaldloft med boder.

Bebyggelsen i nærområdet er småhusbebyggelse, lavblokker og kommunale bygg.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	27.04.2026		Gjennomgått		Nei
Linea	03.06.2009	El-kontroll	Gjennomgått	1	Ja
Egenerklæring El	05.05.2026		Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 23.04.2026
Vår ref.: Rune Larsen Aune **Saksnummer: 118253**

Helgeland BBL
V/Olaf A. Karstensen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nedre Idrettsvei 3, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde: HANSEN TORE ASBJØRN
Målernummer: 6970631409202973
Anlegget ble sist kontrollert: 03.06.2009
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

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

Vet ikke.

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

I vårt eierskap, ja.

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

Nytt inntak med høyere kapasitet ble utført i 2023

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?

Ikke som jeg vet.

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei, har ikke hørt om noe slikt.

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

Nei, ikke som jeg har hørt om.

Dato og signatur:

5/5-20. Bjørnt Valle