

Tilstandsrapport



Enebolig



Skansen 18, 8626 MO I RANA



RANA kommune



gnr. 20, bnr. 1081

Sum areal alle bygg: BRA: 359 m² BRA-i: 313 m²



Befaringsdato: 08.07.2025

Rapportdato: 14.07.2025

Oppdragsnr.: 12315-2367

Referansenummer: KL3012

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



Verdi
Eiendomstakst

VET.NO



ENERGIMERKE

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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- 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

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra 2011. Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.
Kjøkkeninnredningen er fra 2011.
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

SPECIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom:
Gulv er teknet belegg.
Vegger og himling er teknet med malt panel.
Servant med to-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Rommet har mekanisk avtrekk via ytterveggen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran er plassert i skap i teknisk rom i kjelleretasjen. Alt av rør mellom kjøkken og fordelskapet i kjelleretasjen er fra 2022. Arbeidene ble utført av Nilsson Mo As.
Avløpsrør av plast og soil.
Lufting av kloakken er ledet til toalettrommet i 2. etasje. Luftingen er innkledd i kasse.
Ventilasjon:
1. etasje: Etsjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
2. etasje: Etsjen har mekanisk avtrekk på toalettrommet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
Kjelleretasje: Etsjen har mekanisk avtrekk i teknisk rom, for øvrig naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.
Varmtvannsbereder av merket ctc Fero Fil på 194 liter og 2000 watt fra 2009, plassert i teknisk rom i kjeller. Denne berederen er for tappevann.
Oso bereder er kun for radiatorer.
Boligen har vannbåren varme fra 2021/2022 i trappegang og tilbygget del i kjelleretasjen. To separate sløyfer i tilbygget del. El-skap plassert i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje: Automatsikringer og måler.
El-skap plassert i teknisk rom. Automatsikringer. Dette skapet er for kjelleretasjen og garasjen. Ved befaring var ikke el-skapet i kjelleretasjen tilfredsstillende utstyrt med kursfortegnelse, dette på grunn pågående arbeider.
Gulvvarme:
1. etasje: Termostatstyrt varmemefolie i entre/gang, trappegang og en matte med folie er lagt på tvers av stue og tv-stue. Trinnstyrte varmekabler på bad/wc.
2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
Kjelleretasje: Vannbåren varme i tilbygget del, samt i trappegangen. Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 13.10.2020. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.
Boligen har røykvarslere utstyr fra Verisure.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering fra 2014-2015 arbeidene ble utført av Langvann Maskin & Utemiljø AS. I forbindelse med arbeidene ble drenegrav og kloakk separert helt frem til kommunal kum på plenen.

Grunnmurer er utvendig isolert med styrofoamplater med utenpåliggende grunnmursplast.
Opprinnelige del: Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.
Tilbygget del: Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av Jacon mur.
I 2014 ble deler av grunnmurer/kjelleryttervegger rehabilitert. I den forbindelse med grunnmurer/kjelleryttervegger utvendig isolert med styrofoamplater. Arbeidene ble utført av firma.
Forstøtningsmurer av betongblokker.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2016.
Den opprinnelige nedgravde oljetanken ble fjernet i 2014, arbeidene ble utført av firma.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1962 samt også godkjente bygningstegninger fra 2014/2016 ifm. ombygging av boligen samt flytting av eksisterende garasje i boligen til en frittstående garasje. I forhold til sistnevnte ombygging er det gitt ferdigattest på følgende:

- Ferdigattest for "tilbygg, fasadeendring og garasje".
- Ferdigattest for "kjeller under tilbygg".

Det er for takstmannen noe ukjent hvorvidt Rana kommune også har behandlet bruksendringen av 1. etasje og kjelleretasje, nærmere undersøkelser anbefales i så måte hos Rana kommune. Også dagens 2. etasje avviker noe fra de siste tegningene fra 1962, men også her kan det tenkes at det har blitt søkt om bruksendring samtidig som boligen har blitt tilbygd/påbygd.

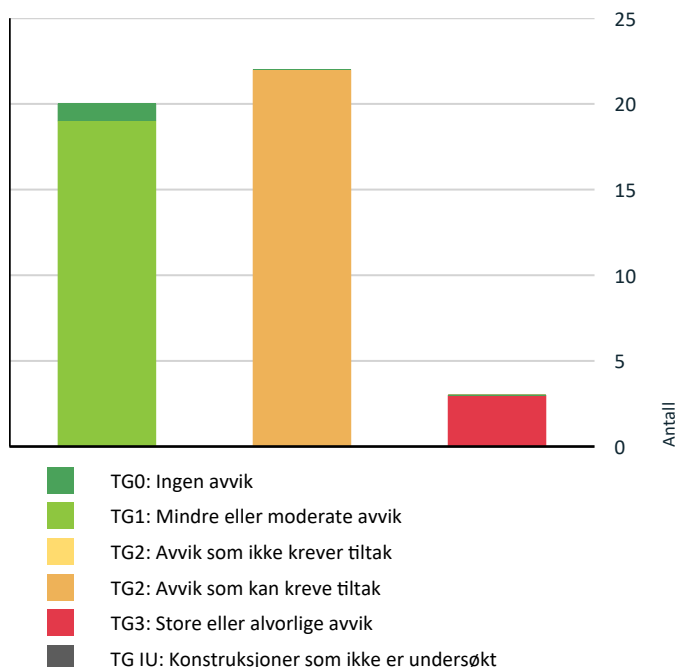
På generelt grunnlag anbefales det å få tegnet hele boligen slik den fremstår i dag, både planmessig og fasademessig. Dette slik at nye tegninger stemmer helt overens med dagen plan- og fasadeløsning.

Dobbelgarasje

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

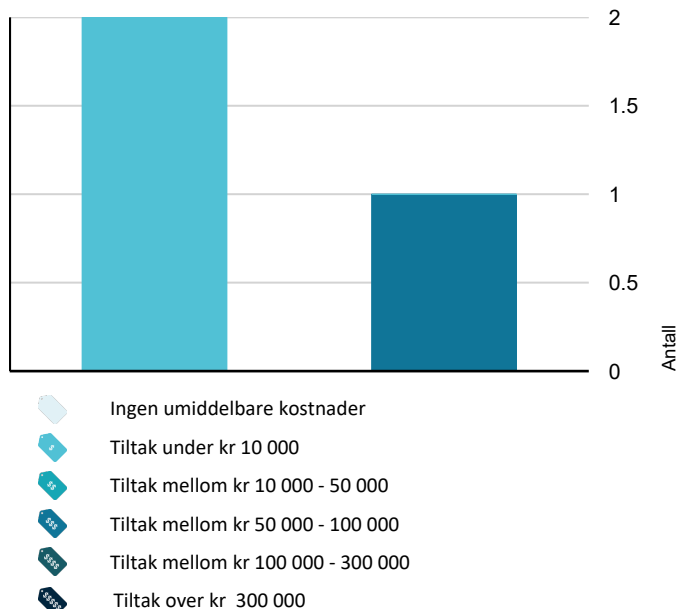
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i spisestue. Her var det 31 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. På kjøkkenet var det 18 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 21 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

2. etasje:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i soverommet mot nordvest. Her var det 35 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. På det største soverommet var det 28 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 34 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Kjelleretasje:

- Største målte planavvik i kjelleretasjen ble målt i det innredede garderobe/kontor/hobbyrommet. Her var det 22 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 35 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Stedvis skjevheter i muren.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Stedvis overflateavflassing i taket.

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

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

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

Det er avvik:

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i veggkonstruksjonen og der usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen.

Det er ikke montert musebånd bak kledningen. Deler av kledningen er moden for overflatebehandling.

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

Det er avvik:

Defekt låsemekanisme på loftluken. Stedvis noe fuktmerker i brettex, spesielt ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Utettheter i undertak ved pipen, samt utettheter i dampspærre under isolasjonen.

! Utvendig > Vinduer av eldre dato i kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

2 eldre vinduer i kjelleretasjen.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

! Innvendig > Rom Under Terreng - 2 [Gå til side](#)

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kjelleren virket ved befaring generelt tørr og fin, og uten nevneverdig "kjellerlukt". Det ble kun registrert noe forhøyede fuktverdier i yttervegg i det uinnredede fyrrommet. Dette er relativt normalt da det ikke er anlagt fuktsperre mot grunnen i den gamle kjelleren relatert til eldre/normal byggeskikk den gang.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper følger med (ikke montert) opplyser eier.

! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

Åpen isolasjon og isoporplater i tilbygget del i kjelleretasjen.

Isopor skal være innkapslet av ikke-brennbart materiale. Ved en brann kan isoporen avgi giftig gass og røyk. Derfor er det viktig å sørge for at isoporen er beskyttet av et ikke-brennbart materiale for å redusere faren for farlige utslipp i tilfelle brann.

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

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

Usikkerhet om tilstanden på eventuelle vakuumventil på luftingen av kloakken. På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen. Vakuumventiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

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

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

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme - radiatorer [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

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

Det er avvik:

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i fyrrommet. Separering er ikke ferdigkobleddet til det offentlige nettet.

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

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

På generelt grunnlag er det usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.
Sprekker i yttervegg i bod i kjelleretasjen.

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 avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

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



Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Usikkerhet om fjerningen av oljetanken er innmeldt til kommunen.



Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktmerke/fuktsvell i himling ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Spor etter større vindu i vegg.



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Kjelleretasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Boligens energimerking



Beskrivelse

Energiattesten ble utført den 11.09.2017 av av Norconsult AS v/ Ingar Stordahl ved hjelp av dataprogrammet SIMIEN - 6.006

Energimerke



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

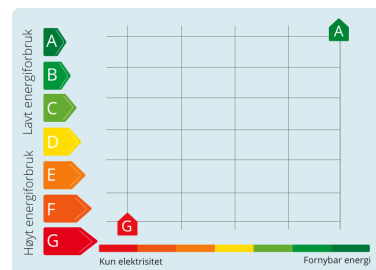
Energikarakteren A–G:

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

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

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

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



Oppvarmingskarakter:

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

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1920

Kommentar

Boligen er i Matrikkelen registrert som "tatt i bruk" den 15.06.1920.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

Boligen holder relativt god standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

1962	Tilbygg	I 1962 ble boligen trolig tilbygd/påbygd. Dette er de eldste tegningene som finnes av boligen, og trolig er disse laget ifm. et tilbygg over 2 plan mot vest. Tegningene ble godkjent av Mo bygningsråd 26.06.1962.
1971	Ombygging	I 1971 ble takkonstruksjonen løftet mot nord. Endringen ble godkjent av Rana bygningsråd 25.11.1971.
1997	Ombygging	I 1997 ble takkonstruksjonen løftet ytterligere mot nord. Endringen ble godkjent av Rana kommune 24.04.1997.
2011	Modernisering	Boligen har i perioden fra forrige eierskifte i 2011 og frem til i dag blitt betydelig modernisert.
2016	Ombygging	I 2016/2017 ble boligen ombygd mot nord. Dette mht. et helt nytt kjellerplan og et 1.etasjeplan. Ferdigattest ble utstedt av Rana kommune 28.02.2017.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelige del:

Taket er tekket med profilerte takplater fra 1998. Undertak ble skiftet i forbindelse med disse arbeidene.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis overflateavflassing i taket.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utskiftning av undertak bør påregnes i forbindelse med skifte av taktekket.

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

TG 1 Takteking tilbygget del

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tilbygget del:

Taket er tekket med takpapp fra 2016.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stigetrinn og feieplatå til pipen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av snøfangere bør vurderes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Opprinnelige del:

Yttervegger av reisverk av tre, samt tømmerkasse i opprinnelig del. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning. I forbindelse med skifte av vinduer og kledning ble yttervegger utvendig utlektet og etterisolert. Nå værende eier har kun visuelt sett deler av tømmerkassen.

Tilbygget del:

Yttervegger av isolert bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i veggkonstruksjonen og der usikkerhet angående tilstanden på tømmerkassen.

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Deler av kledningen er moden for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Overflatebehandling av ytterkledningen bør påregnes.



Kontroll av ytterkledningen.



Ytterkledning er moden for overflatebehandling.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Opprinnelige del:

Saltak takkonstruksjon av tre.

Undertak av Brettex.

Lufting i raft.

Loftskillet er isolert med 20 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i det ene soverommet i 2. etasje.

Tilbygget del:

Valmet takkonstruksjon av tre fra 2016/2017, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekt låsemekanisme på loftluken.

Stedvis noe fuktmerker i brettex, spesielt ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Utettheter i undertak ved pipen, samt utettheter i dampsperre under isolasjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Fuktmerker og utettheter i undertaket ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert



Fuktmåling på kaldloftet, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Fuktmerke og hvit soppvekst i deler av undertak. Dette skyldes trolig tidligere lekkasje her.



Inspeksjon av kaldloftet.

TG 1 Vinduer

1. etasje og 2. etasje: Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass fra 2016. Vinduene er utvendig aluminiumskledde.
Kjelleretasje: To stk. vinduer av tre med 2-lags glass av eldre dato. Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2016 i tilbygget del.



Lysgrav utenfor kjellervindu i tilbygget del.

TG 2 Vinduer av eldre dato i kjeller

To stk. vinduer av tre med 2-lags glass av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

2 eldre vinduer i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning av eldre vinduer bør påregnes på sikt.

TG 1 Dører

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt fra 2016. Døren har kodelås.
Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 3-lags isolerglass. Døren er utvendig aluminiumskledd.



Hovedinngangsdør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygget terrasse på 26,8 m² i forbindelse med inngangspartiet. Malt stående rekkverk og levegg. Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.



Terrassen er oppført foran inngangspartiet.



Terrassen har levegg mot sør.



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.

INNENDIG

TG 1 Overflater

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

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrt varmefolie i entre/gang, trappegang og en matte med folie er lagt på tvers av stue og tv-stue. Trinnstyrte varmekabler på bad/wc.

2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.

Kjelleretasje: Vannbåren varme i tilbygget del, samt i trappegangen.

Vegger er dekket med malte flater (walls to paint), malt panel og malt tapet.

Himlinger er dekket med malte plater, malt panel, beiset panel og malte gipsplater.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

1. etasje og 2. etasje: Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Usikkerhet angående isolasjonen her.
Kjelleretasje: Gulv av støpt såle mot grunnen. Tilfarere av tre i kontor/garderoberom.

Vurdering av avvik:

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

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i spisestue. Her var det 31 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. På kjøkkenet var det 18 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 21 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

2. etasje:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i soverommet mot nordvest. Her var det 35 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og det samme i hele rommet. På det største soverommet var det 28 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 34 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Kjelleretasje:

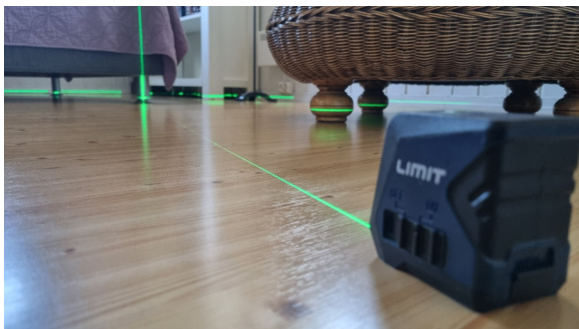
- Største målte planavvik i kjelleretasjen ble målt i det innredede garderobe/kontor/hobbyrommet. Her var det 22 mm planavvik innenfor en diameter av 2 meter og 35 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Konsekvens/tiltak

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

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Måling av planavvik/skjevheter med krysslaser.



Riss/sprekk i betonggulvet i tilbygget del i kjeller.



Stedvis riss/sprekker i betonggulvet i opprinnelige del.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger.

I forbindelse med oppføring av tilbygget del ble det etablert radonsperre her.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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.



Radonbrønn i tilbygget del.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig elementpipeløp (teglstein i kjeller) som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, peis-ovn fra 2011. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i 2021.

Siste tilsyn ble utført i 2019, ingen anmerkninger.



Kontroll av sotluke.



Kontroll av pipen på kaldloftet.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført i bod i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport



Hulltaking utført i kjelleretasjen.



Fuktmåling direkte på betongyttervegg på flere steder. Ingen unormale fuktverdier ble registrert,



Fuktmåling i gulv i den tilbygde delen. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Rom Under Terreng - 2

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Boligen har ett innredet rom i kjelleren. Det ble ikke registrert fuktskader eller forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, men det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Kjeller har begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning.

Kjelleren virket ved befaring generelt tørr og fin, og uten nevneverdig "kjellerlukt". Det ble kun registrert noe forhøyede fuktverdier i yttervegg i det uinnredede fyrrommet. Dette er relativt normalt da det ikke er anlagt fuktsperre mot grunnen i den gamle kjelleren relatert til eldre/normal byggeskikk den gang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



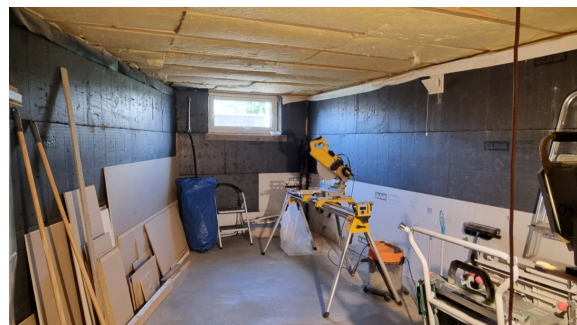
Fuktmåling av kjelleryttervegg i fyrrom. Noe forhøyede fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling av kjellergulv i fyrrom. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling på gulv/tilfarergulv i det innredede garderoberommet. Ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Synlig isopor i den uinnredede kjellerdelen.

Innvendige trapper

Trapp mellom kjelleretasje og 2. etasje:
Åpne eiketrapper med svinge.
Stående gelender og rekkverk.
Trappen er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Håndløper følger med (ikke montert) opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montering av håndløper bør vurderes.



Trapp mellom etasjene.

Innvendige dører

Malte formpressede speildører, malte heltre speildører og malt slett dør.

Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Åpen isolasjon og isoporplater i tilbygget del i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpen isolasjon og isoporplater i tilbygget del i kjelleretasjen.

Isopor skal være innkapslet av ikke-brennbart materiale. Ved en brann kan isoporen avgi giftig gass og røyk. Derfor er det viktig å sørge for at isoporen er beskyttet av et ikke-brennbart materiale for å redusere faren for farlige utslipp i tilfelle brann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hvis tilbygget del ikke skal innredes må overflater tildekkes tilfredsstillende.



Uinnredet rom under tilbygget del. Her er det lagt opp rør som var tiltenkt et nytt våtrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Overflater på baderommet er fra 2011.
Dokumentasjon ikke fremvist.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med malte plater.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser.

Vurdering av avvik:

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

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

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under servanten.
Membran av ukjent utførsel.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett med innebygget systerne.
Dusjkabinett.
Servant med ett-greps blandebatteri. Noe treg avrenning fra servanten.
Laminerte skrog med slette fronter. Speil med integrert belysning.
Servant, innredning og speil er fra 2013.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av rørøpplagg under servanten.

1. ETASJE > BAD/WC

Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via vegg og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har dusjkabinett, og det dusjes i så måte ikke direkte på overflater (verken gulv eller vegg). Baderomsvegger og gulv ble likevel kontrollert med fuktmålerutstyr (Protimeter MMS2) fra begge sider - både fra baderomssiden og fra tilstøtende rom samt fra kjelleretasjen under, og ingen fuktindikasjoner ble påvist.



Fuktmåling foretatt i vegg fra tilstøtende rom, her vist fra tv-stue/spisestue.



Fuktmåling foretatt i himling i kjelleretasjen under baderommet.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerommet er fra eldre ukjent årstall. Fliser på gulvet skal være fra 2011. Dokumentasjon foreligger ikke.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malte flater.
Himling er tekket med malt panel.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er tekket med fliser fra 2011.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

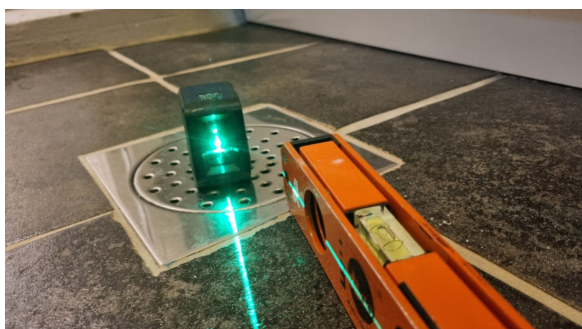
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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.



Kontroll av fall mot sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk av eldre dato i gulvet.

Ukjent membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av sluk og membran må påregnes ved fremtidig renovering av vaskerommet.



Kontroll av sluk.

KJELLERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Skylllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Laminerte skrog med slette fronter. Laminert benkeplate.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Rommet har ingen etablert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vaskerom i kjelleretasjen.

KJELLERETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Gulv er dekket med parkett.

Vegger er dekket med tapet.

Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med malte speilfronter.

Heltre benkeplater.

Integrert koketopp med induksjon fra 2013, stekeovn med pyrolyse fra 2013, integrert kjøleskap fra 2017. Komfyrvakt over koketoppen.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin fra 2011. Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.

Kjøkkeninnredningen er fra 2011.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Fuktmerke/fuktsvell i himling ved pipen. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Spør etter større vindu i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Umiddelbare tiltak anses ikke som nødvendig.



Fuktmåling i himling



Fuktsvell i himling ved pipen.



Tegn etter større vindu.



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Avtrekk

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



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.

SPELALROM

2. ETASJE > TOALETROM

TG2 Overflater og konstruksjon

Gulv er dekket belegg.
Vegger og himling er dekket med malt panel.

Servant med to-greps blandebatteri.

Tilstandsrapport

Gulvmontert toalett.

Rommet har mekanisk avtrekk via ytterveggen.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Toalettrom i 2. etasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelerstokker og innvendig hovedstoppekran er plassert i skap i teknisk rom i kjelleretasjen. Alt av rør mellom kjøkken og fordelerskapet i kjelleretasjen er fra 2022. Arbeidene ble utført av Nilsson Mo As.



Kontroll av fordelerskap.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Lufting av kloakken er ledet til toalettrommet i 2. etasje. Luftingen er innkledd i kasse.

Vurdering av avvik:

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

Usikkerhet om tilstanden på eventuelle vakuumventil på luftingen av kloakken. På generelt grunnlag bør lufting av kloakken ledes ut av konstruksjonen. Vakuumventiler har en forventet levetid på ca. 8-10 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Lufting av kloakken i toalettrommet i 2. etasje.

Ventilasjon

1. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
2. etasje: Etasjen har mekanisk avtrekk på toalettrommet, for øvrig naturlig ventilasjon via åpning av vinduer.
- Kjelleretasje: Etasjen har mekanisk avtrekk i teknisk rom, for øvrig naturlig ventilasjon via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket ctc Fero Fil på 194 liter og 2000 watt fra 2009, plassert i teknisk rom i kjeller. Denne berederen er for tappevann. Oso bereder er kun for radiatorer.

Vannbåren varme

Boligen har vannbåren varme fra 2021/2022 i trappegang og tilbygget del i kjelleretasjen. To separate sløyfer i tilbygget del.



Fordelerstokker er plassert i skap i teknisk rom.



El-kassett for gulvvarmen er plassert i fyrrommet.

Vannbåren varme - radiatorer

Boligen er utstyrt med 4 stk. radiatorer av eldre dato (2 stk. i 1. etasje og 2. stk. i kjelleretasje). Rørene mellom bereder og radiator er av eldre dato. Oso bereder er kun for radiatorer (bereder er fra 1966).

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Tilstandsrapport



ereder fra 1966.



Fordelerstokk.

Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i trappeløpet mellom 1. etasje og kjelleretasje.
Automatsikringer og måler.

El-skap plassert i teknisk rom. Automatsikringer. Dette skapet er for kjelleretasjen og garasjen.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrt varmemefolie i entre/gang, trappegang og en matte med folie er lagt på tvers av stue og tv-stue. Trinnstyrte varmekabler på bad/wc.
 2. etasje: Ingen rom med gulvvarme.
- Kjelleretasje: Vannbåren varme i tilbygget del, samt i trappegangen.

Ved befaring var ikke el-skapet i kjelleretasjen tilfredsstillende utstyrt med kursfortegnelse, dette på grunn pågående arbeider.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 13.10.2020. 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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring datert 17.02.2017 med arbeidsbeskrivelse:

Ute: 10stk lysarmatur, 8stk downlights, 2stk doble stikk IP44, 1stk dobbel stikk, 1stk nytt kursopplegg til stikk, 1stk astrour til utelys montert i gang.

Soverom: 3stk downlights, 3stk doble stikk, 1stk dimmer, 1stk enkel stikk over vindu, 1stk takpunkt, 1stk 1+1 bryter.

Stue: Opplegg skjult anlegg for 6 stk downlights, 2stk stikk, 1 stk dimmer og 1stk termostat

Stue mot veranda: Opplegg skjult anlegg for 5 stk downlights, 1 stk stikk og 1stk dimmer

Bad: 1 stk stikk for varmovn (varmovn levert av kunde), 1stk bryter

Sov3 2.etg: Flyttet bryter til andre siden av dør

Sov2: 2stk stikk ved seng

Trappgang: 7 stk spotter, 3 sk dimmere, 2stk kronevendere, 1stk termostat varmemefolie,

Samsvarserklæring datert 15.10.2015 med arbeidsbeskrivelse:

Levert og montert ny kurs til garasje med tilførsel PFSP 3 x 2,5 fra jordfeilautomat 3 x 16 A i kjeller.

Åpent opplegg i garasje med 6 stk dobbel stikk, 3 stk Ledarmaturer, 5 stk led-downlight over garasjeport, fotocelle, utelys med stikk ved dør og lysbrytere.

Tilstandsrapport

Samsvarserklæring datert 29.11.2019 med arbeidsbeskrivelse:

Garderobe kjeller

4 stk downlight

1 stk dimmer

3 stk dobbel stikk m/jord

Samsvarserklæring datert 16.01.2018 med arbeidsbeskrivelse:

Stue:

Opplegg skjult anlegg for 6 stk downlights, 2stk stikk og bryterpanel

Stue mot veranda

Opplegg skjult anlegg for 5 stk downlights, 1 stk stikk og bryterpanel

Bad:

1 stk stikk for varmovn (varmovn levert av kunde)

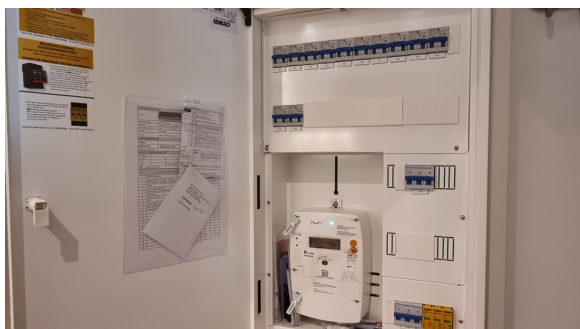
Innerste sov 2.etg

Flyttet bryter til andre siden av dør

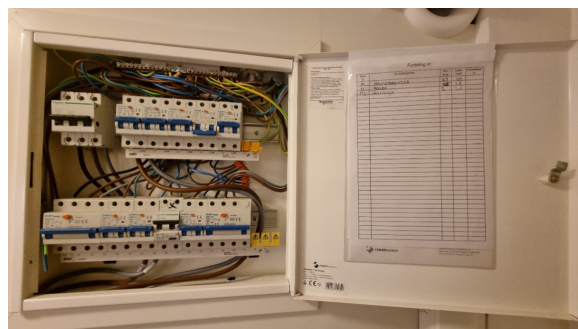
Inntak og sikringsskap

3. 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?

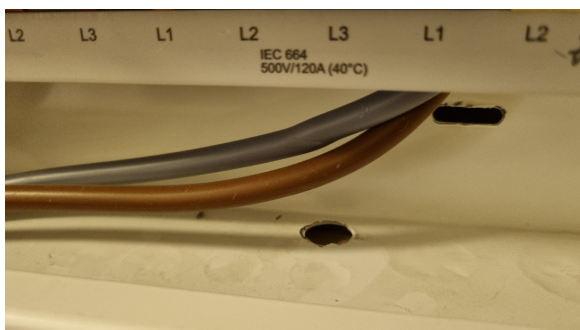
Nei



Kontroll av el-skap.



Kontroll av el-skap i kjeller.



Ved befaring var det utette hull i el-skapet, men det bemerkes at det var pågående arbeider. Hull og kabelinnføringer i el-skap må tettes tilfredsstillende.



Ved befaring var det en åpen el-kabel i fyrrommet. Hvis denne er utkoblet skal denne fjernes eventuelt sikres tilfredsstillende.

TE 0 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.
Boligen har røykvarsler utstyr fra Verisure.

Tilstandsrapport

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 Brannslukningsapparat fra 2018.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra 2014-2015 arbeidene ble utført av Langvann Maskin & Utemiljø AS. I forbindelse med arbeidene ble drensvann og kloakk separert helt frem til kommunal kum på plenen.

Grunnmurer er utvendig isolert med styrofoamplater med utenpåliggende grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble fuktmålt i kjelleretasjen ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i fyrrommet. Separering er ikke ferdigkoble til det offentlige nettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Tilstandsrapport



Stakepunkt på drenerør.



Fuktmåling i kjeller.



Fuktmåling i kjeller.



Saltutslag i bod i kjeller.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Opprinnelige del:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Tilbygget del:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av Jacon mur.

I 2014 ble deler av grunnmur/kjellervegger rehabilitert. I den forbindelse med grunnmur/kjelleryttervegger utvendig isolert med styrofoamplater. Arbeidene ble utført av firma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På generelt grunnlag er det usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Sprekker i yttervegg i bod i kjelleretasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.

Overvåk tilstanden.



Sprekker i grunnmur/yttervegg i bod i kjeller.



Avskalling i grunnmur/yttervegger i fyrrommet.

TG 3 Forstøtningsmur

Tilstandsrapport

Forstøtningsmur av betongblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Stedvis skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Kontroll av forstøtningsmur.

TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terrenghorhold.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terrenghorhold inn mot grunnmuren og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenghorholdjusteringer.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra 2016.

TG 2 Oljetank

Den opprinnelige nedgravde oljetanken ble fjernet i 2014, arbeidene ble utført av firma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet om fjerningen av oljetanken er innmeldt til kommunen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ta kontakt me kommunen.

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass for 2 biler.

Byggeår

2016

Kommentar

Garasjen ble byggegodkjent i 2016 og ble ferdigstilt samt fikk ferdigattest i 2017.

Standard

Alminnelig god standard.

Vedlikehold

Alminnelig godt vedlikehold.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmurer av betongblokker. Det er anlagt utvendig grunnmursplast på grunnmurene.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.

Leddport med portåpner.

Bi-inngangsdør fasade nordøst.

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Det er opplagt 3 fase strøm til garasjen.

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

- Ved befaring ble det registrert noe riss/sprekker i gulvet.
- Grunnmursplasten mangler klemlist.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

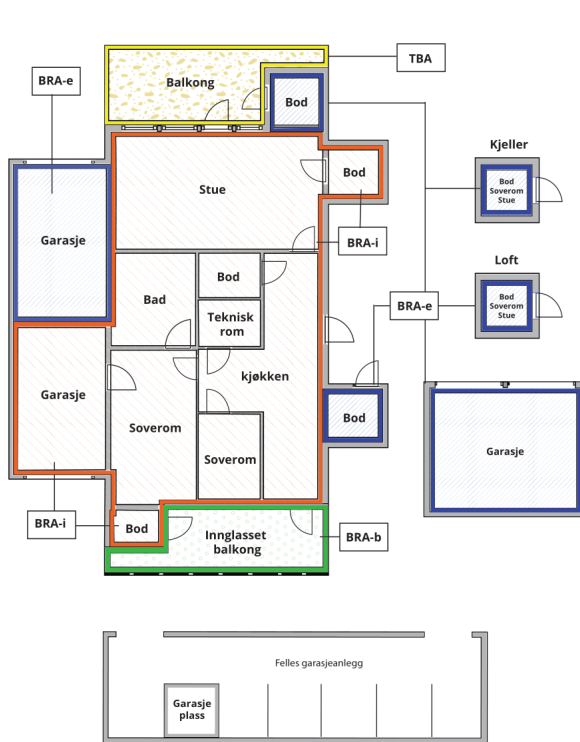
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	120			120	27		120
2. etasje	79			79			79
Kjelleretasje	114			114		4	118
SUM	313				27	4	317
SUM BRA	313						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/gang med garderobe, Forstue, Tv-stue, Spisestue m/ kontor plass, Kjøkken, Trappegang, Bad/wc, Soverom m/ skyvedørsgarderobe		
2. etasje	Trappegang, Toalettrom, Soverom 1, Soverom 2 m/ skyvedørsgarderobe, Kontor/hobbyrom, Soverom 3		
Kjelleretasje	Trappegang, Stort uinnredet kjellerrom m/ påbegynt badrom, Teknisk rom, Mellomgang 1, Fyrrom, Mellomgang 2, Vaskerom, Bod, Uinnredet kjellerrom/lagerrom, Kontor/garderobe/hobbyrom		

Kommentar

Åpent areal (TBA):

Terrasse fasade vest på 26,8 m² i tilknytning inngangspartiet.

Areal med lav himlingshøyde (ALH):

Det bemerkes at ca. 4 m² av gulvarealet i kjelleretasjens fyrrom ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde (under 1,90 meter). Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som "areal med lav himlingshøyde".

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1962 samt også godkjente bygningstegninger fra 2014/2016 ifm. ombygging av boligen samt flytting av eksisterende garasje i boligen til en frittstående garasje. I forhold til sistnevnte ombygging er det gitt ferdigattest på følgende:

- Ferdigattest for "tilbygg, fasadeendring og garasje".
- Ferdigattest for "kjeller under tilbygg".

Det er for takstmannen noe ukjent hvorvidt Rana kommune også har behandlet bruksendringen av 1. etasje og kjelleretasje, nærmere undersøkelser anbefales i så måte hos Rana kommune. Også dagens 2. etasje avviker noe fra de siste tegningene fra 1962, men også her kan det tenkes at det har blitt søkt om bruksendring samtidig som boligen har blitt tilbygd/påbygd.

På generelt grunnlag anbefales det å få tegnet hele boligen slik den fremstår i dag, både planmessig og fasademessig. Dette slik at nye tegninger stemmer helt overens med dagen plan- og fasadeløsning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

- Når det gjelder rømningsvei fra 2. etasje er det godkjent rømningsvei fra 2 av 3 soverom, samt også fra kontor/hobbyrom. Dette er tilfredsstillende og tilstrekkelig da forskriften krever godkjent rømningsvindu fra minimum annet hvert oppholdsrom i tillegg til internt trapp ned. Det eneste som avviker er at vinduene befinner seg høyere enn 1 meter fra gulvnivå. Helt nøyaktig befinner nedre vindusutføring seg hhv. 105, 106 og 118 cm. over gulvnivå på de 3 respektive rømningsvinduene. I DIBK (Direktoratet for byggkvalitet) heter det følgende; "I rom for varig opphold skal avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen ikke overstige 1 meter, med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning". Merk at det står "bør" og ikke "må". Til orientering.
- I kjelleretasjen er det per i dag ikke tilfredsstillende rømningsvei via vinduer, men det er heller ikke et krav til dette så lange det ikke er etablert "rom for varig opphold" (stue eller tilsvarende rom, kjøkken og soverom). De to nye vinduene ifm. tilbygget har en høyde i lysåpningen på ca. 50 cm mens kravet er 60 cm. Til orientering.
- Når det gjelder takhøyde er det i deler av 1. etasje er under 2,20 meter. Dette gjelder spisestue m/ kontorplass, kjøkken, trappegang og bad/wc. I kjelleretasjen er takhøyden mellom 2,02 og 2,20 meter.
- Når det gjelder lysinnslipp er det kun det største soverommet som ikke tilfredsstiller forskriftskravet til 10 % lysinnslipp. De andre soverommene har tilfredsstillende lysinnslipp så lenge vinduene er godkjente rømningsvinduer.

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	238	79
Dobbelgarasje	0	46

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Jan-Erik Svensson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	1081		0	783.3 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Skansen 18

Hjemmelshaver

Jan-Erik Svensson

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til sentrum av Mo i Rana, nærmere bestemt ca. 1,2 kilometer nordøst for sentrumskjernen og gågata. Innen en radius av 500 meter ligger både Mo Ungdomsskole og Moheia Fritidspark & Badeland. Kort avstand (ca. 150 meter) også til tursti/skiløype med videre forbindelse til Klokkehagen elvepark med fine tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler m.m. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonscenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industriparker og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Reguleringsformål: Boligbebyggelse

Områdenavn: B1

Planidentifikasjon: KDPBU2024

Noe trafikkstøy må forventes fra E6'n som går like sør for eiendommen. Dette er også anvist på reguleringsplankartet som støysone H210.

Om tomten

Eiet tomt på 783,3 m².

Tomten er relativt flat og opparbeidet med plen. Forstøtningsmur mot vei samt asfaltert gårds plass foran garasje.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, elektrisitet og vannbåren varme.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong. Tilbygget del har grunnmur/kjelleryttervegger av typen Jacon grunnmur.

Yttervegger av reisverk, bindingsverk og tømmerkasse av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater. Tilbygget del har valmet takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med takpapp.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra opprinnelig 1920 bygd over 3 plan, senere påbygd og modernisert. Til boligen hører det med en frittstående dobbelgarasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer og enkelte rekkehusboliger. Like sør og øst for eiendommen ligger også Mo Industripark med en rekke bedrifter.

Kommuneplan

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

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisent/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
4 369 622	2025

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2022	Uskifte

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent Fremtind	00021296955	Fullverdi		12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.06.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	25.06.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	84	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	13.10.2020	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Verdi Eiendomstakst AS	11.09.2017	Energiattest utført av Norconsult AS v/ Ingar Stordahl.	Gjennomgått	10	Nei
Situasjonskart	08.07.2025	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	1	Nei
Rekvirent/eier	08.07.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Bilder	08.07.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	255	Nei
Eiendomsverdi AS	14.07.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.07.2025	
2	15.07.2025	
3	15.07.2025	
4	15.07.2025	
5	16.07.2025	
6	16.07.2025	
7	07.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KL3012>

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Skansen 18, 8626 MO I RANA.

Navn nettkunde: SVENSSON JAN-ERIK
Målnummer: 6970631401259296
Anlegget ble sist kontrollert: 13.10.2020
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

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør