

Tilstandsrapport

📍 Brannklokkeveien 8 B, 8622 MO I RANA

📖 RANA kommune

gnr. 20, bnr. 65, snr. 2, fnr. 979

Areal (BRA): 1/2-part av tomannsbolig 121 m²



Befaringsdato: 06.02.2023

Rapportdato: 13.02.2023

Oppdragsnr.: 20914-1557

Referansenummer: HJ5594

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen



MO
TAKST

Gyldig rapport
13.02.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.



Rapportansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen

sindre@motakst.no

908 82 357

Medansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås

marius@motakst.no

472 67 180

MO
TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

1/2-part av tomannsbolig

[Gå til side](#)

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	41	41	0
2. etasje	42	42	0
Sokkeletasje	38	20	18
Sum	121	103	18

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

1/2-part av tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 02.05.1954.

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje:

- Enkelte lettvegger er fjernet i boden.
- Døråpning inn til boden er flyttet fra entré til gangen

1. etasje:

- Døråpning fra gangen til kjøkkenet er tettet.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

2. etasje:

- Vegg mellom badet og den tidligere boden er fjernet.

Utvendig:

- Tidligere balkong på fasade sør er fjernet.
- Enkelte vindusstørrelser er endret (søknadspliktig).
- Det er etablert terrasser ved fasade nord, øst og sør (søknadspliktig).

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.

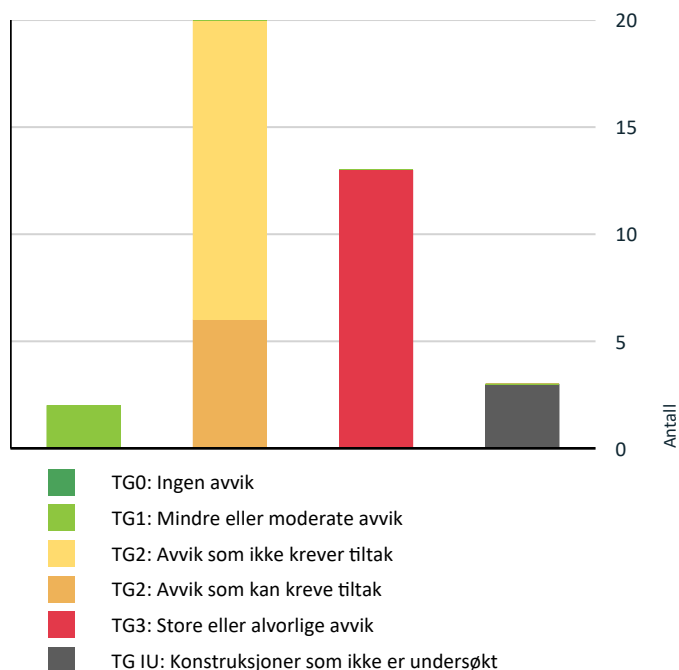
Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme.

Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.

NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

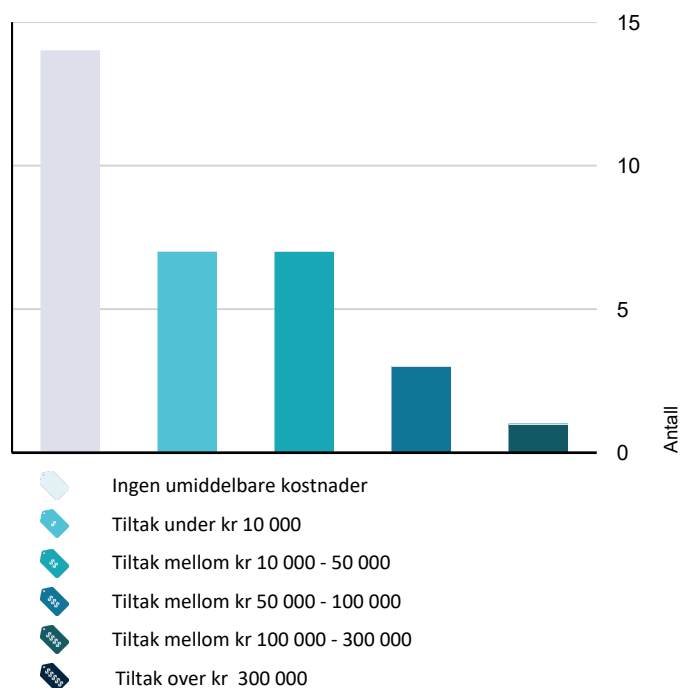
Sammendrag av boligens tilstand

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.

1/2-part av tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag. Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Nedløpet på baksiden har lekkasjer. Skjøten til takrennen til overbygget over hovedinngangsdøren er løs. Stigen er montert for langt unna pipen.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den øvre delen av terrassen mot nabo.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappen mangler rekkverk på den ene siden.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den ene siden.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 2. etasjen (soverom):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (bod):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 45 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 75 mm.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
Pipevanger er ikke synlige.
Mursteinpipe er tildekket/innebygget.
Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Løs puss på pipen i sokkeletasjen.
Deler av pipevangerene er innkledd i alle etasjene.
Det har aldri blitt utført tilsyn av pipen og ildstedet, i følge opplysninger fra Rana kommune.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
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 ødelagte.
Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble utført fuktsøk på betonggulv og betongvegger på vaskerommet og under trappen, og forhøyede fuktverdier ble registrert. Synlig fuktutslag på gulv og vegger.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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

Utette rørgjennomføringer i gulvet bak vaskemaskinen.
Utettheter i våtromsplatene i våtsonen ved badekaret.
Våtromsplater i dusjnisen er fuktskadet.
Skrueene til klemringen har rustdannelse.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Vaskerom

[Gå til side](#)

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

Utslagsvasken er ikke tilkoblet avløpsanlegget.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i 2. etasjen.
Automatsikringer og måler.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen har røykvarsler iht. forskriftskrav.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det mangler grunnmursplast på østsiden.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terreng faller inn mot bygning.
Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble utført fuktsøk rundt sluket, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kledningen mangler maling/overflatebehandling ved fasade nord og deler av fasade øst.
Vindskiene er råteskadet i endene.
Det mangler musebånd/lusing i hjørnekassene.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Mangler lister stedvis.

En del skruer hull i vegger.

Det er en del knirk i gulvene, gjelder 1. etasje og 2. etasje.

Generell ufagmessige utførelser av listverk og avslutninger på overflatene.

Sprekker i overflater.

Laminaten er ikke montert ihht. leverandørens monteringsanvisning, for liten overlapp.

Laminaten har løsnet i skjøt.

Enkelte lister er løse.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplatene.

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Baderomsplatene i dusjsonen er fuktskadet i nedre kant.

Enkelte hjørneprofiler er løse.

sår i baderomsplate.

En del skruer hull på baderomsplatene.

Enkelte taklister er ikke tilstrekkelig festet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Overflater Gulv > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er montert tett terskel i dusjsjisen, ved en eventuell lekkasje vil vannet over dørterskelen eller igjennom de utette rørgjennomføringene i gulvet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av de innvendige vannledningene.

Vannledninger på badet i 2. etasjen henger løst.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Nedre glassfelt på vinduet i 2. etasjen er ikke av sikkerhetsglass.

Vinduet på fasade vest sprekk i pakninger og ikke tilstrekkelig klem

Vinduet på sov sør 2. etasje tar i karm.

Hakk/sår i vindusforingene til kjøkkenvinduet.

Malingen slipper på de toppmonterte vannbordene.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Dekkbordet til terrassedøren er løst.

Terrassedøren er værslitt i nedre kant.

Limrester på dørkarmen.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av terrassen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Mangler overdekningskappe for skruerhull på flere dørkarmen.
Mangler beslag over låsekasse.
Fuktsvell i nedre kant av dørbladet til badet.
Enkelte dørvidere er løse.



Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Sprekk i skapdør.
Skuffer treffer panelovnen.
Mangler mykfuge mellom benkeplate og vegg.
Glassplaten bak platetoppen er ikke festet.
Hakk/sår på enkelte fronter.
Fuktmerker under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.
Fronten til oppvaskmaskinen er løs.
Det er ikke montert fuktbestandig materiale på vegg bak vasken.
Det ble registrert merker etter avrenning på røropplegget, ingen lekkasje ved befarings.



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Utvendig stormkappe mangler.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Det bør undersøkes om det er stakepunkt i naboenheten.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det ble observert mindre sprekke-dannelser stedvis. Synlig forvitring av betong (hjørnet sørvest).



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på utvendige avløpsledninger.

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

Tilstandsrapport

1/2-PART AV TOMANNSBOLIG



Byggeår
1958

Kommentar
Boligen ble byggegodkjent
02.05.1954 og fikk utstedt
ferdigattest 15.03.1958.

Anvendelse

Boligen er p.t. ubebodd og klargjort for salg/eierskifte.

Standard

Boligen holder generelt normal standard.

Vedlikehold

Enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde, slitasje og vedlikeholds mangler.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med stålplater fra ca. 1990 i følge tidligere salgsopplysninger.
Besiktet fra bakkenivå. Ukjent type undertak.



Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag

TG 3

Renner og nedløp av lakkert metall.
To luftehatter på taket. Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Fastmontert stige og snøfangere.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Nedløpet på baksiden har lekkasjer.

Skjøten til takrennen til overbygget over hovedinngangsdøren er løs. Stigen er montert for langt unna pipen.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lekkasjer må tettes.

Stigen bør flyttes nærmere pipen, eventuelt montere en feieplattform for sikker adkomst til pipen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er utvendig teknet med liggende kledning. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Det bemerkes at lufting og musetetting ikke er kontrollert under terrassen, grunnet manglende adkomst.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledningen mangler maling/overflatebehandling ved fasade nord og deler av fasade øst.

Vindskiene er råteskadet i endene.

Det mangler musebånd/lusing i hjørnekassene.

Tiltak

- Tiltak:

Deler av fasadene bør overflatebehandles.

Utskiftning av vindskiene bør påregnes.

Musebånd/lusing bør monteres hvor det mangler.

Takkonstruksjon/Loft

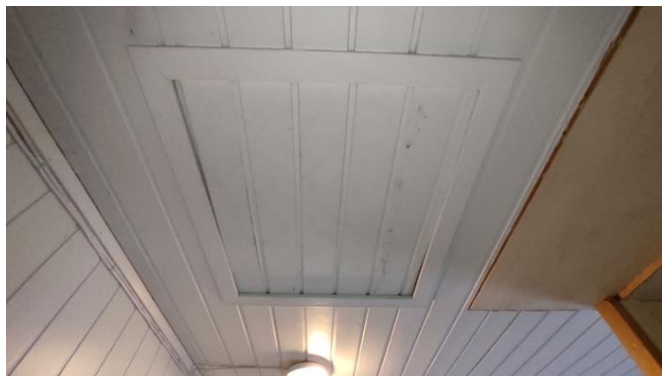
TG IU

Saltak takkonstruksjon av tre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i gangen i 2. etasjen.

Takkonstruksjonen er ikke undersøkt grunnet manglende stige.

Ytterligere undersøkelser bør utføres.



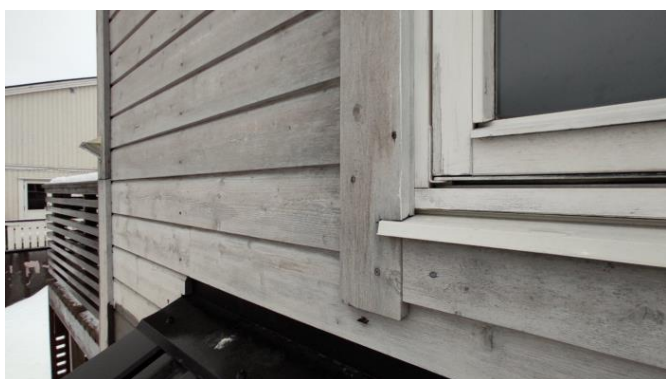
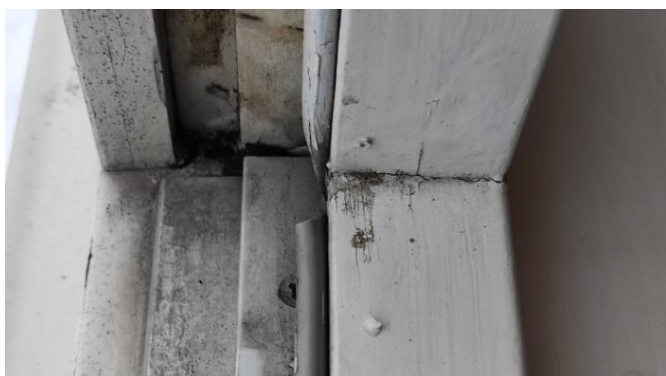
Vinduer

TG 2

Tilstandsrapport

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass. 2017, 1988 og fra byggeår i sokkeletasjen.

Vinduene i sokkeletasjen ble ikke testet (åpnet/lukket).



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Nedre glassfelt på vinduet i 2. etasjen er ikke av sikkerhetsglass.
Vinduet på fasade vest sprekk i pakninger og ikke tilstrekkelig klem
Vinduet på sov sør 2. etasje tar i karm.
Hakk/sår i vindusforingene til kjøkkenvinduet.
Malingen slipper på de toppmonterte vannbordene.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Nedre glassfelt på vinduet i 2. etasjen bør skiftes ut til sikkerhetsglass.

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.

Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2017.



Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Dekkbordet til terrassedøren er løst.
Terrassedøren er værslitt i nedre kant.
Limrester på dørkarmen.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dekkbordet til terrassedøren bør festes.
Det bør foretas vedlikehold av dørbladet til terrassedøren.
Limrester bør fjernes.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Terrasse ved hovedinngangen på ca. 25 m² med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst fra vei og via dør fra entré. Uttett lager under overliggende terrasse på ca. 7,4m².

Konstruksjonen er gjenbygget med spiler, ingen adkomst for å kontrollere bærekonstruksjonen og fundamenteringen. Ytterligere undersøkelser bør utføres.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av terrassen er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggeommeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 3

Terrasse på ca. 36,9 m² med liggende rekkverk og øvre del på ca. 34. Rekkverket har en høyde på ca. 92 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Det bemerkes at fundamenteringen og bærekonstruksjonen ikke er kontrollert grunnet manglende adkomst under terrassen.

Arealet til den øvre delen av terrassen kan avvike, da den var snødekt.



Tilstandsrapport



Manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den øvre delen av terrassen mot nabo.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 3

Trappevanger av betong med trinn av strekkmetall til terrassen. Malt rekkverk og gelender av metall.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Trappen mangler rekkverk på den ene siden.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 3

Trapp av tre til Terrasse. Malt liggende rekkverk og gelender.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på den ene siden.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNENDIG

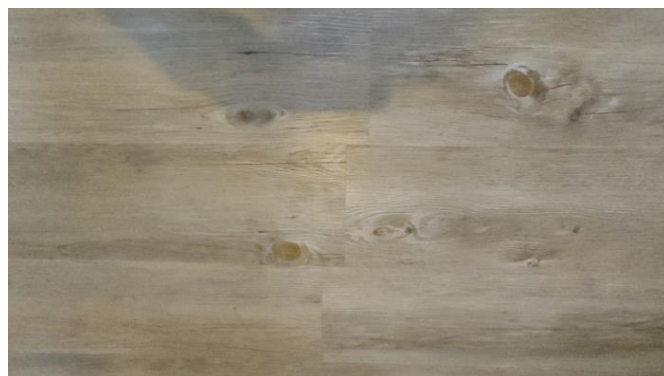
Overflater

TG 2

Gulv er dekket med laminat, malt tregulv og belegg.

Vegger er dekket med malt trepanel, malte plater, malte panelplater og tapet.

Himlinger er dekket med malte himlingsplater og malt trepanel.



Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Mangler lister stedvis.

En del skruer hull i vegger.

Det er en del knirk i gulvene, gjelder 1. etasje og 2. etasje.

Generell ufagmessige utførelser av listverk og avslutninger på overflatene.

Sprekker i overflater.

Laminaten er ikke montert ihht. levrandørens monteringsanvisning, for liten overlapp.

Laminaten har løsnet i skjøt.

Enkelte lister er løse.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater/listverk må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Målt avvik i 1. etasjen (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 7 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 12 mm.

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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 2. etasjen (soverom):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 10 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 20 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (bod):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 45 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 75 mm.

Tiltak

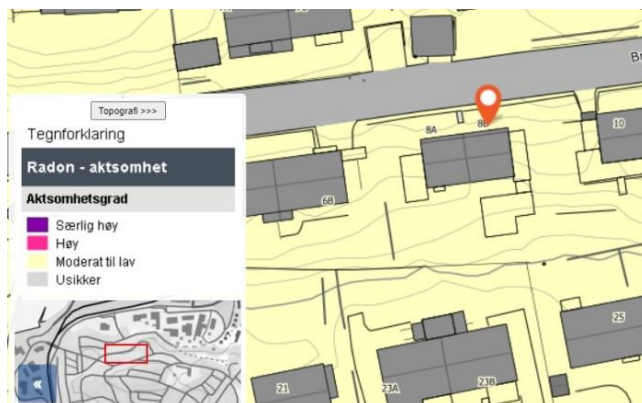
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Radon

TG 2

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling. Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Moderat til lav.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 3

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra sokkeletasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen. Ildsted var ikke i bruk ved befaring. Sotluke montert i vaskerommet i sokkeletasjen. Skorsteinen ble sist fei i 2022.

Det bemerkes at skorsteinen ikke er kontrollert på kaldloftet, grunnet manglende forsvarlig adkomst.



Tilstandsrapport



Kontroll av ildstedet.



Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mursteinpipe er tildekket/innebygget.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Løs puss på pipen i sokkeletasjen.

Deler av pipevangene er innkledd i alle etasjene.

Det har aldri blitt utført tilsyn av pipen og ildstedet, i følge opplysninger fra Rana kommune.

Tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Tilsyn av pipen og ildstedet bør utføres, ta kontakt med feievesenet for ytterligere informasjon.

Vedlikehold av murpussen på pipevangene i sokkeletasjen bør påregnes.

Yttersiden på skorstein må gjøres tilgjengelig for ettersyn slik at eventuelle skader kan oppdages.

Det må utføres tiltak for å øke avstanden fra sotluke til brennbart materiale.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

! TG 3

Veggoppbygging mot terreng (bod):

Veggen er foret ut med ca. 7cm, isolasjon, dampsperre og malte panelplater.

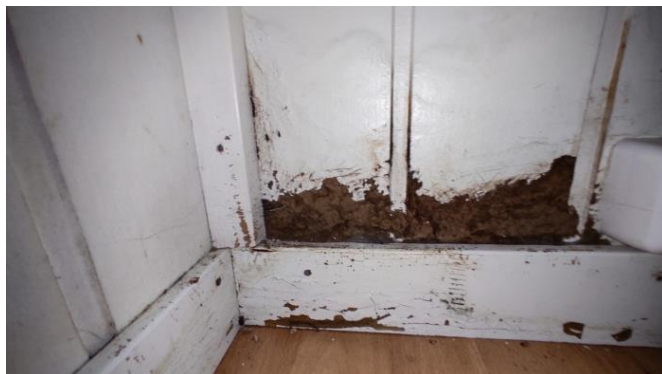
Gulvoppbygging i kjelleretasje (bod):

Gulvet er tekket med laminat, ukjent gulvoppbygging.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen

Det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvillen bak trepanelet (24,5%).

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



Vurdering av avvik:

- Det er i hulltaking påvist fukt-/råteskader.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- 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 ødelagte.

Tilstandsrapport

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det ble utført fuktsøk på betonggulv og betongvegger på vaskerommet og under trappen, og forhøyede fuktverdier ble registrert. Synlig fuktutslag på gulv og vegger.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Dersom kjelleren skal benyttes som innredet rom, må dreneringen skiftes og grunnmuren fuktsikres.

Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsug i den støpte sålen.

Kjelleretasjen må bygges opp på nytt iht. godkjente og fuktsikre løsninger for rom under terreng.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

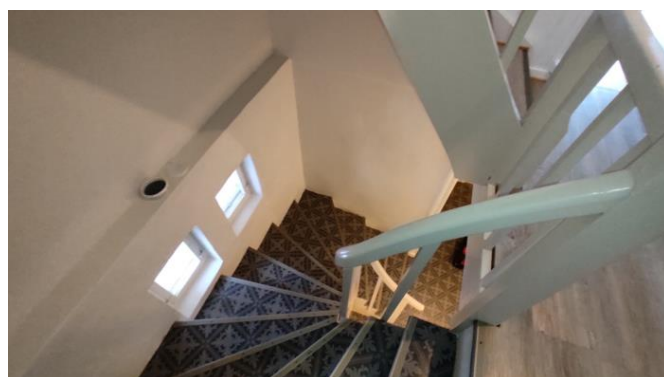
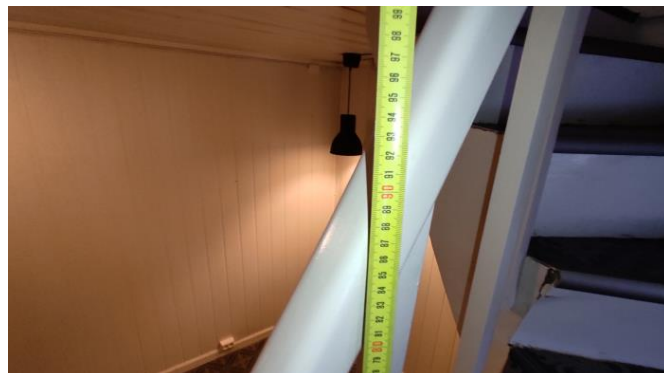
TG 2

Malt betongtrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 1. etasjen.

Inntrinn er tekket med beleg.

Høyde på rekkverk: Ca. 70-90 cm.

Åpninger i rekkverk: Ca. 17 cm.



Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er løst.

Tiltak

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

For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos. Rekkverket bør festes tilstrekkelig.

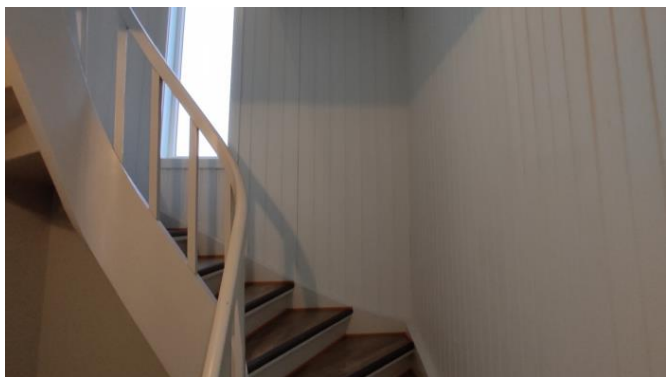


Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Malt tretrapp som strekker seg fra 1. etasjen til 2. etasjen.
Inntrinn er tekket med laminat.
Høyde på rekkverk: Ca. 75 cm.
Åpninger i rekkverk: Ca. 12,5 cm.



Vurdering av avvik:

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

Tiltak

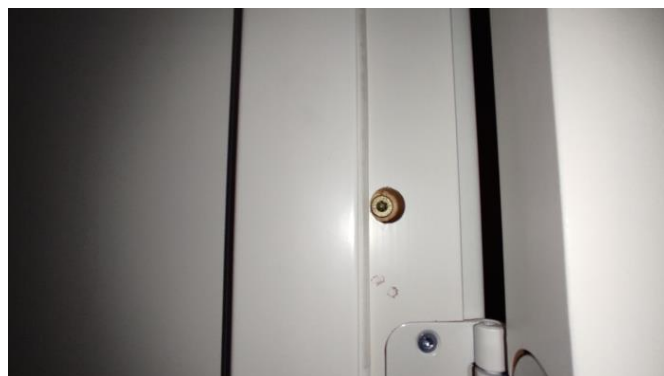
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

For å hindre at barn kan kripe gjennom skal åpninger i rekkverk være maks 0,10 m. Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Innvendige dører

TG 2

Boligen har profilerte lettdører.



Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Mangler overdekningskappe for skruehull på flere dørkarmer.
Mangler beslag over låsekasse.
Fuktsvell i nedre kant av dørbladet til badet.
Enkelte dørvidere er løse.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Vedlikehold/utbedringer bør påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

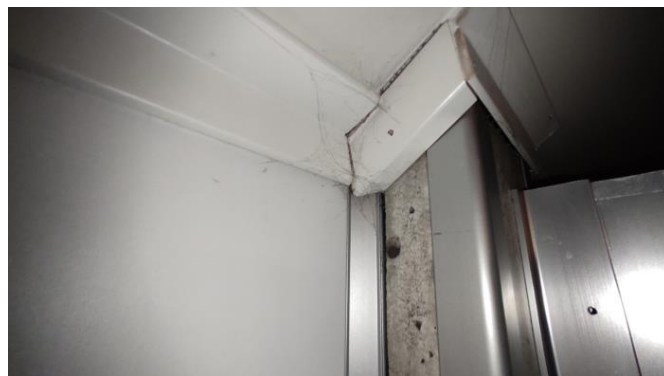
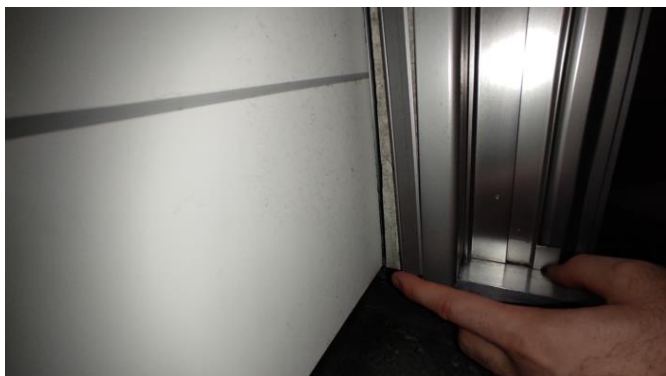
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble renovert i 2013/14 i følge tidligere salgsopplysninger.

Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Baderomsplatene i dusjsonen er fuktskadet i nedre kant.
Enkelte hjørneprofiler er løse.
sår i baderomsplate.
En del skruehull på baderomsplatene.
Enkelte taklister er ikke tilstrekkelig festet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulv er dekket med vinylbelegg.
Termostatstyrte elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

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

Det er montert tett terskel i dusjnisen, ved en eventuell lekkasje vil vannet over dørterskelen eller igjennom de utette rørgjennomføringene i gulvet.

Tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Badet har plastsluk.
Synlig vinylbelegg og baderomsplater som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

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

Utette rørgjennomføringer i gulvet bak vaskemaskinen.

Utettheter i våtromsplatene i våtsone ved badekaret.

Våtromsplater i dusjnisen er fuktskadet.

Skruene til klemringen har rustdannelser.

Tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.

Våtromsplatene i våtsone må byttes ut for å tilfredsstille kravene for våtrom.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet har innredning med servant og ett-greps blandebatteri, dusjnise, gulvmontert toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

Mindre avvik:

- Det mangler mykfuge mellom innredningen og veggen, mykfuge bør etableres.



Ventilasjon

TG 2

Avtrekk med elektrisk styrt vifte som går over himling, det er uvisst om den blir ført videre ut grunnet manglende forsvarlig adkomst til kaldloftet.



Funksjonstest av avtrekksviften.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

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

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

TG 3

Våtrommet er av eldre dato, og har flere utettheter/avvik. Full tilstandskontroll av våtrommet anses derfor ikke som nødvendig. Renovering av våtrommet må påregnes, for å tåle normal bruk iht. dagens krav.



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Utslagsvasken er ikke tilkoblet avløpsanlegget.

Tiltak

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

Vaskerommet anses som en grovkjeller og utbedringstiltak anses som ikke påkrevd. Ved eventuell oppgradering påse at rommet blir utført etter godkjente løsninger for rom under terreng. Utslagsvasken må tilkobles avløpsanlegget.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

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



Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Det ble utført fuktsøk rundt sluket, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Fukten kommer trolig av kapilærropsuget fra grunnen.



Kontroll av røropplegg.



Fuktsøk ved vask, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, Heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri.

Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøleskap, kjølfrysenskap. Integrert komfyr og induksjonstopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Sprekk i skapdør.
Skuffer treffer panelovnen.
Mangler mykfuge mellom benkeplate og vegg.
Glassplaten bak platetoppen er ikke festet.
Hakk/sår på enkelte fronter.
Fuktmerker under benkeplaten ved oppvaskmaskinen.
Fronten til oppvaskmaskinen er løs.
Det er ikke montert fuktbestandig materiale på veggen bak vasken.
Det ble registrert merke etter avrenning på røropplegget, ingen lekkasje ved befarung.

Tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
 - Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Vedlikehold/utbedringer av nevnte avvik bør påregnes.

Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk som går ut via yttervegg.



Funksjonstest av ventilator.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Utvendig stormkappe mangler.

Tiltak

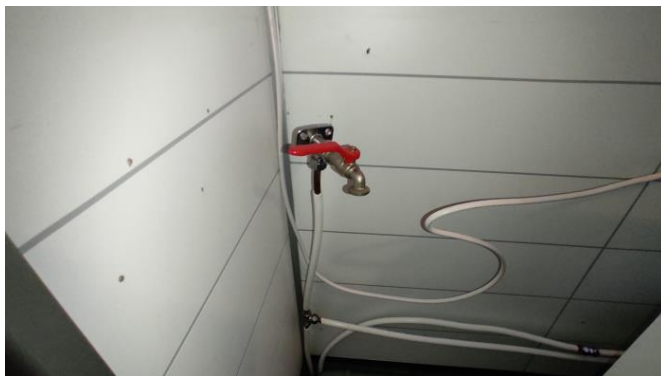
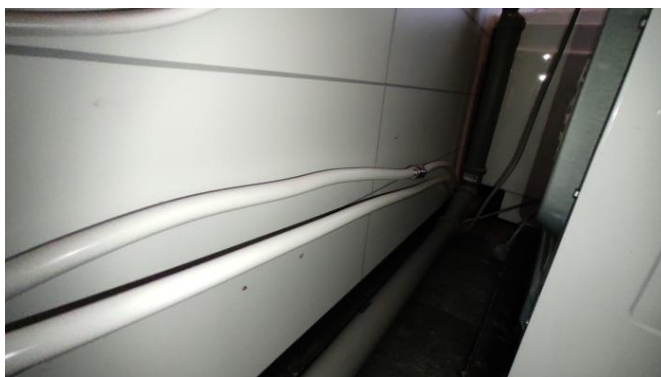
- Tiltak:
- Det bør monteres utvendig stormkappe.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannledninger av kobber.
Stoppekran plassert på vaskerommet i sokkeletasjen.
Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.
 - Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på deler av de innvendige vannledningene.
Vannledninger på badet i 2. etasjen henger løst.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Vannledninger må festes.

Stoppekran bør gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av støpejern og plast .

Lufting av avløpsanlegget går ut over tak.

Ingen stakepunkt i boenheten foruten om staking i sluker, hovedavløpsledningen går inn i til naboenheten i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Det bør undersøkes om det er stakepunkt i naboenheten.

Tiltak

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

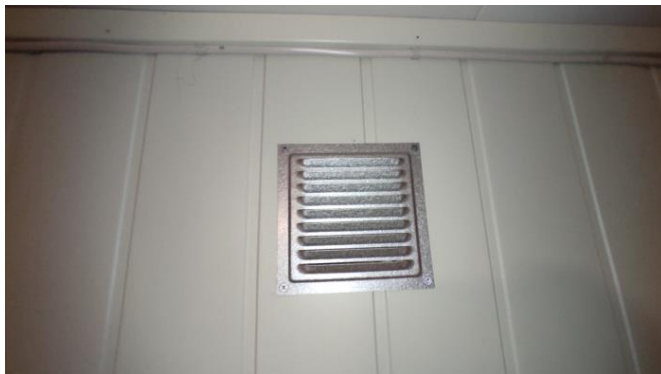
Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger og ventiler i vindu.

Mindre avvik:

- Det er montert en utvendig ventilasjonsrist inne i boden i sokkeletasjen, risten bør byttes ut.

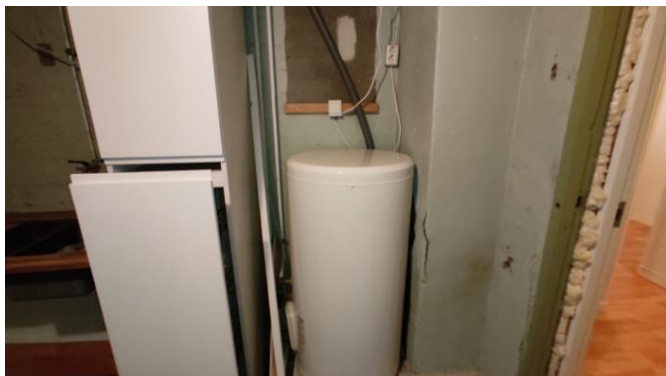
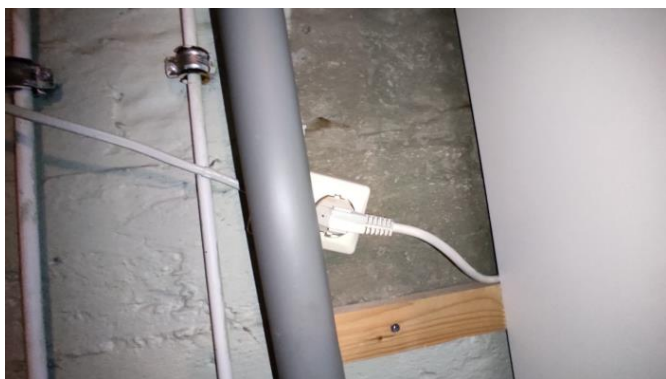


Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Ctc fra 1997 plassert i på vaskerommet i sokkeletasjen.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

TG 3

El-skap plassert i 2. etasjen.
Automatsikringer og måler.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2013-14 i forbindelse med oppussingen av tidligere eier.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall

etterspør samsvarserklæring.

Ja Samsvarserklæringer foreligger ikke.

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

Ja Anlegget ble sist kontrollert: 23.10.2012.

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent
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?
Ja
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?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

El-anlegget har en del feil og mangler, for å få full oversikt må det utføres en el-kontroll a fagkyndig.

-Stikkkontakten over servanten på badet i 2. etasjen er montert i våtsonen.

-Enkelte lyspunkter mangler skjerm/kuppel.

-Løse kabler og kontakter flere steder.

-Flimring i lyspunktene i spisestuen.

-Ingen tilkomst til stikkkontakten til komfyren.

-Ingen tilkomst til koblingsboksen/stikkkontakten til lyspunktene over kjøkkenøyen.

-Ingen tilkomst til tilkoblingen til platetoppen.

Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, det bør innhentes kostnadsestimat av en godkjent elektroinstallatør for utbedringer av el-anlegget.

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

TG 3

Boligen har røykvarslere iht. forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet er over 10 år gammelt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei Det var ved befaring montert en røykvarsler i hver etasje.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei



Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av ukjente masser.
Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Drenering

TG 3

Det ble montert grunnmursplast og drensledning på sør og østsiden midt på 90-tallet i følge tidligere salgsplysninger. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider. Takvannet blir ledet ned i grunnen, ukjent hvor det blir ført videre. Det bemerkes at grunnmursplasten på sørsiden ikke er kontrollert grunnet manglende adkomst.



Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det mangler grunnmursplast på østsiden.

Tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Deler av yttervegger i sokkeletasjen er kledd innvendig, eventuelle sprekk/riss i grunnmuren bak innforede vegger og under bakkenivå fra utsiden er ikke mulig å besikte.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det ble observert mindre sprekkdannelser stedvis. Synlig forvitring av betong (hjørnet sørvest).

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 3

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.



Vurdering av avvik:

- Terreng faller inn mot bygning.
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av ukjent type.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

1/2-part av tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	41	41	0	Stue/kjøkken , Trapperom	
2. etasje	42	42	0	Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Bad/vaskerom	
Sokkeletasje	38	20	18	Entré , Trapperom , Vaskerom , Soverom	
Sum	121	103	18		

Kommentar

Det bemerkes også at vaskerommet i sokkeletasjen er medtatt som P-ROM i arealbenevnelsen, tross den enkle standarden. Også dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" som ikke stiller krav til "standard", men "bruken av rommet" mht. om rommet skal defineres som et P-ROM eller et S-ROM. Et "vaskerom" er i så måte å betrakte som et P-ROM iht. arealretningslinjene i de tilfeller rommet benyttes som boligens primær-vaskerom.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger datert 02.05.1954.
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje:

- Enkelte lettvegger er fjernet i boden.
- Døråpning inn til boden er flyttet fra entré til gangen

1. etasje:

- Døråpning fra gangen til kjøkkenet er tettet.
- Vegg mellom stue og kjøkken er fjernet.

2. etasje:

- Vegg mellom badet og den tidligere boden er fjernet.

Utvendig:

- Tidligere balkong på fasade sør er fjernet.
- Enkelte vindusstørrelser er endret (søknadspliktig).
- Det er etablert terrasser ved fasade nord, øst og sør (søknadspliktig).

Anbefaling:

- Motakst AS anbefaler å søke Rana kommune om alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer.
- Saksgebyrer til kommunen i sakens anledning vil tilkomme. Det må også påregnes at enkelte inngrep vil kunne være nødvendig for at rommene skal bli godkjente.
- NB! Det bemerkes at takstingeniøren ikke har hatt innsyn i hele byggesaken, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2023	Sindre Jakobsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	65	979	2	649 m ²	Norkart	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Brannklokkeveien 8 B			05.09.1955		05.09.2025		05.09.2055
Hjemmelshaver							
Rkon AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært, nærmere bestemt i brannklokkeveien om lag 1,2 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand dagligvarebutikk og andre forretninger i Vika. Mo i Rana sentrum som tilbyr ellers ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafè, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester og høyskole m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Del av Toranes i Mo", plan-ID 2010. Ikrafttredelse 07.12.1951.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker.
Felles festet tomt som har ett areal på ca. 649m².

Tinglyste/andre forhold

1955/2002-3/72
FESTEKONTRAKT - VILKÅR
05.09.1955 GJELDER FESTE
FESTETID: 100 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 60
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
OVERFØRT FRA: KNR:1833 GNR:20 BNR:65 FNR:979 F
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.
Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 1/2-part av en vertikaldelt tomannsbolig fra 1958, leiligheten strekker seg over 3 etasjer.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende tomannsboliger og flermannsboliger.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmur/kjelleryttervegger av betong og tresonitt.
Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.
Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

Parkering

Eiendommen har parkering i gate etter gjeldene regler for gaten og område.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og annen elektrisitet.

Energiattest

Motakst AS har bistått med energimerking av boligen. Energiattesten er utført via Enovas tjeneste for energimerking.
Energiforbruket for de siste 3 årene er ikke opplyst i energiattesten. Dette da energiforbruket vil variere etter hvor mange personer som bor i boligen m.m.
Oppvarmingskarakter: Rød
Energikarakter: G

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	Kommentar
893 500	I følge opplysninger gitt av Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 700 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er kontrollert av takstmannen.	Ingen	0	Nei
Bilder	06.02.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	02.05.1954	Godkjente tegninger av boligen.	Innhentet	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	06.02.2023	Dokumentasjon finnes ikke.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Ambita AS	26.01.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Grunnkart	06.02.2023	Kart over eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Linea AS	23.10.2012	Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Eiendomsverdi AS	09.02.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Energiattest	13.02.2023	Utført av Motakst AS.	Innhentet	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/HJ5594>

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

RKON AS
Vikabakken 11

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Brannklokkeveien 8B, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: RKON AS
Målernummer: 6970631402547989
Anlegget ble sist kontrollert: 23.10.2012
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

Ketil Olsen
Tilsynsleder