

Tilstandsrapport

 3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.

 Kaigata 22, 8624 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 69

 Andelsnummer 102

Markedsverdi

5 300 000

Sum areal alle bygg: BRA: 133 m² BRA-i: 88 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 28.05.2025

Oppdragsnr.: 12315-2313

Referansenummer: GV1515

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.
- Troverdighet: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Jim Thomas Løkås

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

jim@vet.no

411 11 466

916 43 859



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg 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

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal bruksslitasje. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig. Takstmannen bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under borettslagets vedlikeholdsansvar. Dette gjelder i hovedsak forhold som tak, yttervegger, grunnmurer, drenering og tomteforhold.

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk. - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har skyvebalkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

Terrasse på totalt 40 m² beliggende mot sør og øst. Av dette utgjør ca. 16 m² en innglasset balkong med skyvedører i herdet glass.

Terrassen er utstyrt med spilerekkverk og håndlist. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte gipsplater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Leiligheten er utstyrt med formpressede innerdører. Det er installert skyvedørskassett mellom soverom og bod.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom

badet er fra da leiligheten ble etablert.

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Gulvet har svakt fall til sluk.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med laminerte skrog og fronter med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget systerne, dusjkabinett, veggmontert blandebatteri med dusjhode og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i himling.

Hulltaking lot seg ikke gjennomføre ved befaring grunnet plasseringen av den innebygde sisternen samt fordelerskap for vannledninger og vannbåren varme. Takstingeniøren utførte fuktmåling direkte i bunnsvill via åpning i fordelerskapet for vannbåren gulvvarme. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingen i denne delen av konstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet er innredet med fronter i en kombinasjon av heltre og laminat. Benkeplate i laminat med kantlist av eik. Kjøkkenvask i rustfritt stål med to kummer. Det er fliser på veggen mellom benk og overskap, bak oppvaskkum og platetopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og forkrommet kobber.

Det er avløpsrør av plast.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. For øvrig er det ingen ventilasjonsløsning utover muligheten for naturlig lufting via vinduer.

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.

Fordelerskap plassert i bod.

El-skap plassert i bod.

Automatsikringer.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	133 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	104 m ²
Totalpris	5 300 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 5 500 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.

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

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

Det foreligger ferdigattest på opprinnelig lager- og kontorbygg og for ombygging til boliger.

Garasje i rekke

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

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

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

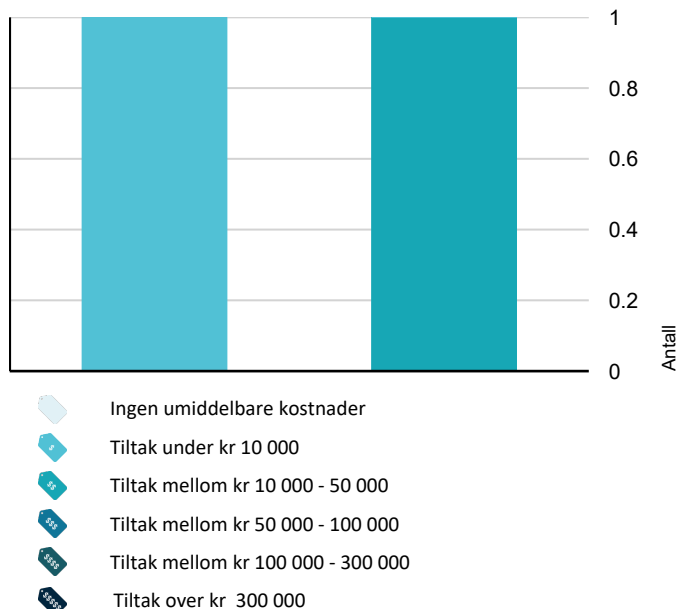
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det er registrert fuktmerker på parketten i den innglassede balkongen. Årsaken antas å være utilstrekkelig tetting mellom skyvedørene og bunnlisten, noe som kan medføre at vann eller snø trenger inn ved kraftig nedbør og vindbelastning.

! Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fuktsvell i parkett på bod.

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

! Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist brudd i trekkør til rør-i-rør-systemet. Trekkørret skal ivareta funksjonen som beskyttelse og utskiftbarhet for vannrørene, samt hindre lekkasjevann i å trenge ut i konstruksjonen. Bruddet medfører at rør ikke kan trekkes ut og erstattes uten å åpne bygningsdeler, og at eventuell lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til fordelerskap eller annen synlig plass.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

! Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

El-skap plassert i bod.
Automatsikringer.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

🏷 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist sprekker i fliser.

! Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert fuktmerker i gulvet i boden, i den delen hvor den innebygde sisternen er plassert.
Årsaken til fuktmerkene er ikke endelig avklart.

Boligens energimerking



Beskrivelse

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

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

Energimerke



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

Energikarakteren A–G:

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

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

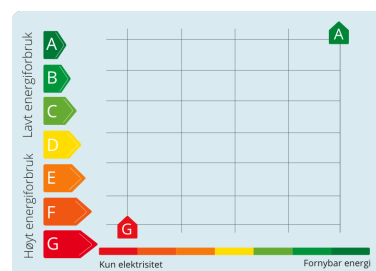
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

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

Oppvarmingskarakter:

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

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



Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET I 1. ETASJE I LAVBLOKK.



Byggeår
1965

Kommentar
Opprinnelig bygg (lager- og kontorbygg) fikk utstedt ferdigattest i 1965. Bygget ble senere ombygget til boliger, og det foreligger ferdigattest for ombyggingen datert 01.11.2007.

Anvendelse
Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard
Leiligheten holder normal standard.

Vedlikehold
Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

År	Ombygging	Bygget ble i 2006-2007 ombygget fra lager- og kontorbygg til boliger.
2007	Ombygging	Bygget ble i 2006-2007 ombygget fra lager- og kontorbygg til boliger.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.

TG 1 Dører

Bygningen har skyvebalkongdør i tre og Brann- og lydklassifisert entrédør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på totalt 40 m² beliggende mot sør og øst. Av dette utgjør ca. 16 m² en innglasset balkong med skyvedører i herdet glass. Terrassen er utstyrt med spillerekkverk og håndlist. Rekkverkshøyden er målt til 95 cm.

Vurdering av avvik:

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

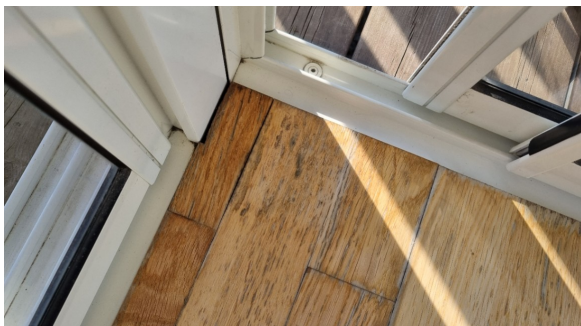
Det er registrert fuktmerker på parketten i den innglassede balkongen. Årsaken antas å være utilstrekkelig tetting mellom skyvedørene og bunnlisten, noe som kan medføre at vann eller snø trenger inn ved kraftig nedbør og vindbelastning.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å vurdere utskifting til et fuktbestandig gulv i den innglassede balkongen, for å bedre motstå eventuell fuktpåvirkning ved nedbør og vind.

Tilstandsrapport



Fuktmerker i parkett.



Innglasset balkong på 16 m2.



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

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malte gipsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fuktsvell i parkett på bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av parkett kan vurderes.



Fuktsvell i parkett.



Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier ved befarings.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Tilstandsrapport



Kontroll av planavvik. ved stikkprøve ble det registrert ca. 8mm høydeforskjell i hele rommet

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Innvendige dører

Leiligheten er utstyrt med formpressede innerdører. Det er installert skyvedørskassett mellom soverom og bod.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

badet er fra da leiligheten ble etablert.

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

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme.

Gulvet har svakt fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Utskifting av skadet flis bør vurderes.

Tilstandsrapport



Det er påvist sprekker i flis.



Kontroll av fall.



Gulvet har svakt fall til sluk.



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

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



Kontroll av sluk.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med laminerte skrog og fronter med nedfelt servant, veggmontert toalett med innebygget susterne, dusjkabinett, veggmontert blandeblender med dusjhode og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er påvist skader på innredning.

Tilstandsrapport

Det er registrert fuktmerker i gulvet i boden, i den delen hvor den innebygde sisternen er plassert. Årsaken til fuktmerkene er ikke endelig avklart.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Fagkyndig undersøkelse bør gjennomføres for å avklare om lekkasje fra den innebygde sisternen kan være årsak til de registrerte fuktskadene. Det bør eventuelt etableres en drensåpning under sisternen, slik at eventuelt lekkasjevann ledes ut på badegulvet og blir synlig, i tråd med anbefalte løsninger for lekkasjesikring.

Innredningen har synlige fuktskader, men er fortsatt funksjonell. Tiltak anbefales ved forverring eller ved ønske om estetisk utbedring.



Manglende drensåpning under den innebygde sisternen.



Det er registrert fuktmerker i gulvet i boden, i den delen hvor den innebygde sisternen er plassert.



Fuktsvell.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i himling.



Avtrekk.



Luftespalte i dørterskel.

ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking lot seg ikke gjennomføre ved befaring grunnet plasseringen av den innebygde sisternen samt fordelerskap for vannledninger og vannbåren varme. Takstingeniøren utførte fuktmåling direkte i bunnsvill via åpning i fordelerskapet for vannbåren gulvvarme. Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier ved målingen i denne delen av konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Fuktmåling i bunnsvill.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er innredet med fronter i en kombinasjon av heltre og laminat. Benkeplate i laminat med kantlist av eik. Kjøkkenvask i rustfritt stål med to kummer. Det er fliser på veggen mellom benk og overskap, bak oppvaskkum og platetopp. Det er integrerte hvitevarer, herunder kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator over platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og forkrommet kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist brudd i trekkør til rør-i-rør-systemet. Trekkøret skal ivareta funksjonen som beskyttelse og utskiftbarhet for vannrørene, samt hindre lekkasjevann i å trenge ut i konstruksjonen. Bruddet medfører at rør ikke kan trekkes ut og erstattes uten å åpne bygningsdeler, og at eventuell lekkasjevann ikke nødvendigvis ledes til fordelerskap eller annen synlig plass.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Brudd i trekkør representerer en svekkelse i sikkerheten knyttet til lekkasjeforebygging og vedlikehold. Tiltak anbefales for å sikre forsvarlig funksjon.

Tilstandsrapport



Det er brudd i trekkørret.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. For øvrig er det ingen ventilasjonsløsning utover muligheten for naturlig lufting via vinduer.

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.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 1 Varmtvannstank

Leiligheten har varmtvann via fjernvarme.

TG 2 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren gulvvarme.
Fordelerskap plassert i bod.

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.



Fordelerskap for vannbåren varme.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 bod.
Automatsikringer.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er fra byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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?
Ukjent Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 21.02.2008.
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. 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 Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket.

Generell kommentar

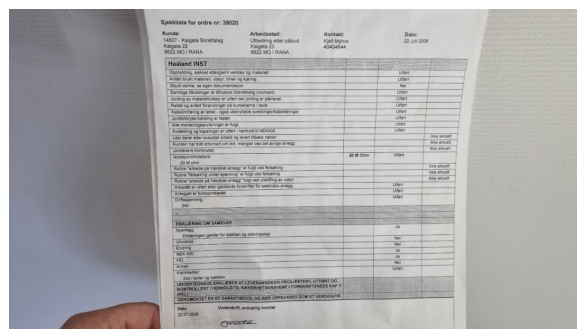
Kostnadsestimat er kun for den utvide el-kontrollen.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



El.skap.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke



Anvendelse

Biloppstillingsplass for en bil samt lagringsplass i bod

Byggeår

2006

Kommentar

Byggeåret er basert på byggetegninger.

Standard

Garasjen holder normal standard.

Vedlikehold

Garasjen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, grunnmur av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående bordkledning.

Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takpapp.

Renner og nedløp av metall.

Leddport med portåpner.

Bod på ca. 7 m² i bakkant av garasjerommet.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

104 m²/88 m²

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.: Entré, Stue/kjøkken, Gang, 2 Soverom, Bod, Bad, Innglasset balkong

Andre bygg: Garasje i rekke

Bruksareal andre bygg: 29 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 300 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 5 500 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

5 300 000

Tillegg for andel fellesformue	+	23 431
Fradrag for andel felles gjeld	-	21 890

Konklusjon markedsverdi

5 300 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

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

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Søndre gate 23 ,8624 MO I RANA 93 m² 2004 2 sov	08-12-2024	6 500 000	6 350 000		6 350 000	68 280
2 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 78 m² 2018 2 sov	29-02-2024	2 475 000	2 200 000	2 225 000	4 425 000	56 731
3 Thora Meyers gate 9 ,8622 MO I RANA 104 m² 1993 2 sov	15-12-2024	3 200 000	2 850 000	2 775 000	5 625 000	54 087
4 Strandgata 18 ,8622 MO I RANA 62 m² 1985 2 sov	09-02-2025	2 150 000	1 950 000	1 345 322	3 295 322	53 150
5 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 77 m² 2015 2 sov	16-01-2024	2 500 000	2 150 000	1 925 000	4 075 000	52 922
6 Midtre gate 3 ,8624 MO I RANA 72 m² 2010 2 sov	20-03-2024	2 700 000	2 600 000	1 179 341	3 779 341	52 491
7 Ole Tobias Olsens gate 5 ,8622 MO I RANA 105 m² 2017 3 sov	28-08-2024	3 000 000	2 950 000	2 300 000	5 250 000	50 000
8 Søndre gate 35B ,8624 MO I RANA 126 m² 1998 2 sov	15-09-2024	4 550 000	4 300 000	281 929	4 581 929	36 365

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget:	Kr.	66 300
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	74 500

Teknisk verdi bygninger

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 600 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 340 000
Sum teknisk verdi - 3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.	Kr.	4 250 000

Garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	380 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Garasje i rekke	Kr.	270 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	4 520 000
------------------------------------	------------	------------------

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	750 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr.	+ 250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	5 500 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	88		16	104	24
SUM	88		16		24
SUM BRA	104				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, Stue/kjøkken, Gang, Soverom 1, Soverom 2, Bod, Bad/wc/vaskerom		Innglasset balkong

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Det foreligger ferdigattest på opprinnelig lager- og kontorbygg og for ombygging til boliger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		29		29	
SUM		29			
SUM BRA	29				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

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

Det foreligger ikke ferdigattest i kommunens arkiver.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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)
3-roms andelsleilighet i 1. etasje i lavblokk.	84	20
Garasje i rekke	0	29

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingenør
	Elisabeth Høyvåg Olsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	69		0	4643.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaigata 22

Hjemmelshaver

Kaigata Borettslag

Kommentar

Angitte tomtareal er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/KAIGATA BORETTSLAG	990022011		HELBO (Helgeland Boligbyggelag)	Olsen Mary Lisbeth Høyvåg

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
102	5 000	992 500	23 431	21 890 30.04.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	90 000
Omløpsmidler:	481 099	Samlet innskuddskapital:	18 857 500
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 20 421 525
Disponible midler:	421 754	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	39 279 025

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Moholmen. Moholmen er den eldste bydelen i Mo i Rana og består av godt bevarte, restaurerte og bebodde bolighus. Mellom boligen og havet går det en populær gangvei langs strandpromenaden av byen. 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, høgskoler m.m. Umiddelbar nærhet til fine tur- og rekreasjonsområder ved nevnte havnepromenade langs fjorden, samt kort vei også til Klokkehagen elvepark med både tur- og skiløyper sommer og vinter. Mo i Rana er også et knutepunkt og kommunikasjonssenter 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.

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

Tomten er berørt av to reguleringsplaner:

Plannavn: Søndre felt og Moholmen

Planidentifikasjon: 2060

Reguleringsformål: Friområde

Ikrafttreddesdato: 03.04.1990

Plannavn: Mobekkleira, nordre del

Planidentifikasjon: 2074

Reguleringsformål: Annet kombinert formål

Ikrafttreddesdato: 13.12.1994

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og beplantning. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.

Kommuneplan

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

Det er ny kommunedelplan under arbeid, besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Forkjøpsrett

Forhåndsavklaring:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert i boligen må melde seg innen en gitt frist. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at MOBO henvender seg til de som har meldt interesse og spør om noen ønsker å benytte sin forkjøpsrett. Ved en slik henvendelse må det raskt, og med bindende virkning, tas stilling til om forkjøpsrett gjøres gjeldende.

Ny melding om forkjøpsrett:

Hvis det går mer enn 3 mnd før boligen blir solgt, vil boligen bli kunngjort for medlemmene på nytt og ny melding om forkjøpsrett må sendes MOBO.

Fastprisavklaring:

Ved fastprisavklaring er boligen solgt før den kunngjøres for våre medlemmer. Når boligen er kunngjort til fast pris, er melding om forkjøpsrett som er levert innen meldefrist forpliktende. Det er da plikt om å overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

Parkering

Parkering på felles oppmerkede parkeringsplasser og i egen garasje.

Oppvarming

Leiligheten blir oppvarmet med vannbåren gulvvarme.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av betong som er utlektet og kledd med stående bordkledning og fasadeplater.

Saltak som er utvendig tekket med takpapp.

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 5525,-.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en lavblokk fra 1965 som i 2006-2007 ble ombygget til leilighetsbygg. Respektive leilighet ligger i 1. etasjen. Til boligen hører det med garasje i rekke.

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

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
928 473	2023	Beløpet gjelder bolig brukt som primærbolig. Som sekundærbolig er ligningsverdien kr. 3 713 890,-.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 000 000	2006

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	81959441			
Kommentar				
Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.05.2025	Boligen er et dødsbo. Arvinger av dødsboet ikke har bebodd eiendommen og av den grunn har liten eller ingen kjennskap til takstobjektet.	Gjennomgått	5	Nei
Ambita/Infoland	30.04.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	118	Nei
Energiattest	28.05.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakt AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	21.02.2008	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	28.05.2025	

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/GV1515>

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/Jim Thomas Løkås
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Kaigata 22, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde:

Målernummer: 6970631409830305

Anlegget ble sist kontrollert: 21.02.2008

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