

Tilstandsrapport

 Andelsleilighet i 2. etasje

 Myraveien 35, andel 3, 8622 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 801

 Andelsnummer 3

Markedsverdi

3 950 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 30.04.2024

Rapportdato: 08.05.2024

Oppdragsnr.: 12315-1199

Referansenummer: WA9864

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

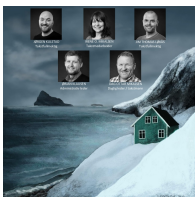
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	100 m ²
Totalpris	7 900 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 8 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Andelsleilighet i 2. etasje

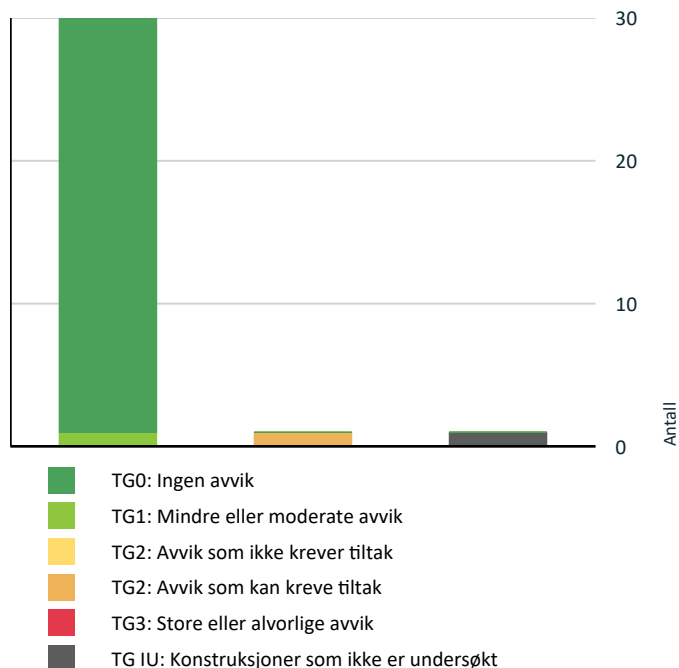
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Verdi Eiendomstakst AS har av BK Byggmester AS (utbygger/byggherre) blitt engasjert i byggeprosessen, og da særlig i slutfasen av prosjektet for å gå over den tekniske/handverksmessige utførelsen av bygget og de respektive leilighetene. Verdi Eiendomstakst AS har vært involvert i tilknytning flere befaringer, og særskilt kan nevnes den 16.09.2022 (sluttbefaring i byggeprosessen), den 02.11.2022 (ferdigbefaring) og den 18.11.2022 (siste ferdigbefaring/kontroll etter utbedring av påpekte mindre avvik). Den 30.04.2024 ble leiligheten besiktet på nytt, dette ifm. oppgradering av tilstandsrapportens gyldighet. Generelt har det vært særdeles lite å påpeke, og handverksarbeidet må sies å i all hovedsak være utført meget tilfredsstillende. Det vil likevel alltid være noen småting og sette fingeren på, noe som tilnærmet er uunngåelig selv i forbindelse med oppføring av nybygg. Hensikten fra BK Byggmester AS sin side med å leie inn Verdi Eiendomstakst AS som en 3.partskontrollør i byggeprosessen/slutfasen, har vært å få eliminert/utbedret så mye som overhode mulig av eventuelle påpekte feil og mangler. Dette slik at hele bygget og de respektive leilighetene skal fremstå med minimalt av "avvik", dette i tillegg til å få opplyst og formidlet ovenfor kjøperne av de respektive leilighetene de eventuelle mindre avvikene som medfølger handelen. Dette kan enten være avvik som ikke lar seg rette eller ikke er økonomisk hensiktsmessig å rette. Ofte er slike avvik av visuell karakter, og eventuelle påpekte avvik fremkommer i så fall i denne rapporten. Det anbefales derfor å lese rapporten grundig – som alltid – i forbindelse med kjøp av eiendom. Som uavhengig og objektiv aktør i sakens anledning (utarbeidelse av denne tilstandsrapport), så ønsker vi alle parter i eierskiftet masse lykke til. Ved eventuelle spørsmål til denne rapporten, så er potensielle kjøpere av denne leiligheten alltid velkommen til å ta kontakt med oss (Verdi Eiendomstakst AS). Vi er i så fall å treffe på telefon 48 30 50 20 eller epost; post@vet.no. Besøk gjerne også vår hjemmeside www.vet.no for mer informasjon.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet i 2. etasje

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Denne løsningen er valgt av byggherre da ikke avtrekket over koketoppen skal påvirke ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I 2. ETASJE



Byggeår
2021

Kommentar

Leilighetsbygget fikk igangsettingstillatelse fra Rana kommune den 20.02.2020. Grunnarbeider ble påbegynt i 2020 og det meste av bygget ble bygd i 2021/2022.

Anvendelse

Leiligheten er helt ny og har i så måte ennå ikke vært bebodd.

Standard

Leilighetsbygget og respektive leilighet har gjennomgående høy standard, og bygd iht. TEK17. For nærmere detaljer, les de neste sidene i rapporten grundig mht. beskrivelser og vurderinger av de ulike konstruksjonsdeler.

Vedlikehold

Leilighetsbygget og respektive leilighet er helt ny. Normalt vedlikehold utvendig vil i fremtiden bli ivaretatt via borettslaget. Innvendig vil man selv måtte besørge vedlikeholdet, som normalt.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

! TG 1 Taktekking

Tak er utvendig tekket med takbelegg av typen Isola Selvbygger 3°. Denne type taktekke har en forventet levetid på minimum 30 år. Det bemerkes at taktekket ved befaring hadde avvik som utbygger i ettertid har bekreftet er utbedret i form av ny papp over der det var skader. Beslag og renneutkast er også utbedret. TG1 settes med bakgrunn i at taktekket er stedvis utbedret.

! TG 0 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

! TG 0 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med 20 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående kledning av typen Møre Royal.

! TG 0 Takkonstruksjon/Loft

Pulttak takkonstruksjon av tre. Tak er isolert med 40 cm isolasjon i følge tegninger.

! TG 0 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass. Vinduer er utvendig aluminiumskledde.

! TG 0 Dører

Inngangsdør: Malt tett isolert dør. Dørtelefon montert ved siden av inngangsdøren.

Terrassedør: Takoverbygget malt isolert skyvedør av tre med 3-lags isolerglass. Døren er utvendig aluminiumskledd.

! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan på 16,8 m² med glassrekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 102 cm.

Undergulv/membran med overliggende gulv av spaltebord.

Adkomst via dør fra stuen.



Terrasse oppført uten for fasade nordvest.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

! TG 0 Overflater

Gulv er tekket med parkett. Noe bom under laminat i gulvet foran baderomsdøren.
Gulvvarme: Vannbåren varme.

Vegger er tekket med malte gipsplater. noe ujevnheter mellom farger i hjørner på stuen.

Himlinger er tekket med malte gipsplater. Systemhimling i bod.

! TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskillet av trebjelkelag.

! TG 0 Radon

Utbygger opplyser om at det er etablert radonsperre under boligen, og at dette er fagmessig utført.
Radontube plassert i teknisk rom i 1. etasje.

Eier har lagt ut et elektronisk radonmåleapparat (Wave1), og målingene ligger under grenseverdier.

! TG 0 Innvendige trapper

Felles trapp:
Åpen tretrapp med sving. Stående rekkverk og gelender.

! TG 0 Innvendige dører

Malte slette dører.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Våtrommet er fra 20222.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger. Malte gipsplater i himling. Stedvis skyggekanter mellom lister og vegg/himling.
Bunnlister på veggplater er noe ujevnt montert.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 0 Overflater Gulv

Belegg å gulvet.

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

Tilstandsrapport



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Servant md ett-greps blandebatteri.
Vegghengt toalett med innkasset sisterner.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminerte skrog med slette fronter. Belysning over speil.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Ventilasjon

Badeommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte under døren.

2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1U Fukt i tilleggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utfør da våtrommet er nyere enn 5 år, og våtrommet har ikke vært i bruk (nybygg).

KJØKKEN

Tilstandsrapport

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Parkett på gulv. Malte gipsplater på vegger og i himling.

Laminerte skrog med slette fronter. Det bemerkes at det er montert en felles front på kjøl/fryseskapet (kjøleskapet må åpnes for å åpne fryser). Fronten her er noe vridd.

Laminerte benkeplater. Noe ujevnheter i silikon i overgang benkeplater og vegger.

Integrert koketopp med induksjon, stekeovn og kombinert kjøl/fryseskap. Komfyrvakt over koketoppen.

Oppvaskum av silgranit med ett-greps blandebatteri.

Integrert oppvaskmaskin. Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen.

Kjøkkeninnredning av merke DrømmeKjøkken og hvitevarer av merket AEG.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

2. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk med kullfilter over koketoppen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Denne løsningen er valgt av byggherre da ikke avtrekket over koketoppen skal påvirke ventilasjonsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak ikke nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Leiligheten har vannrør av kobber og plast (rør i rør), fordelskap plassert i felles teknisk rom.



Kontroll av fordelskapet.

Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast.

! TG 0 Ventilasjon

Leiligheten har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Systemair plassert i bod.
Beslag over ventilasjonsanlegget er noe ufagmessig utført.

! TG 0 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 194 liter og 2000 watt fra 2022, plassert i felles teknisk rom.

! TG 0 Vannbåren varme

Leiligheten har vannbåren varme i gulv.



Fordelerskap plassert i felles teknisk rom.

! TG 0 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i felles teknisk rom i 2. etasje.

Automatsikringer.

50 amp hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet.

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 virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Bygget er oppført på slagg og løsmasser.

Drenering

Drenering fra byggeår.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom bygget og det offentlige nettet er fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

2021

Kommentar

Standard

Garasjen holder enkel men god standard.

Vedlikehold

Leilighetsbygget og respektive garasje er helt ny. Normalt vedlikehold utvendig vil i fremtiden bli ivaretatt via borettslaget. Innvendig vil man selv måtte besørge vedlikeholdet, som normalt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Garasje på 21 m² i 1. etasje.

Betonggulv med grunnmur av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre som er utvendig tekket med stående kledning av typen Møre royal.

Leddport med portåpner.

Innvendig vegger og himling er tekket med gipsplater.

Garasjen har ingen etablert ventilasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

100 m²/100 m²

Andelsleilighet i 2. etasje: Entré, Stue, Kjøkken, Bad, 2 Soverom, Bod

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 21 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 8 300 000

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 7 900 000

Fradrag for andel felles gjeld - 3 945 000

Konklusjon markedsverdi 3 950 000

Markedsvurdering

Respektive leilighet ligger i 2. etasje i et helt nytt borettslag bestående av 4 leiligheter. Leilighetsbygget ligger i et veletablert boligområde like øst for Mo ungdomsskole, om lag 250 meter fra Sankthanshaugen - byens mest populære boligområde. Fra eiendommen er det om lag 1 kilometer med bil til sentrum av Mo i Rana, mens det i gangavstand er ca. 800 meter ned til gågata midt i byen. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester etc. Fra eiendommen er det ca. 750 meter til Campus Helgeland og Nord Universitet midt i sentrum, samt om lag 2 kilometer til Polarsirkelen videregående skole. Gangavstand også til barnehage og barneskole, Moheia idrettsplass/ Badeland og Stålhallen idrettsanlegg.

Når et gjelder rekreasjonstilbud i form av turløyper for gåing/sykling samt oppkjørte skiløyper, så er det kun ca. 500 meter til starten av Klokkehagen elvepark ved Skansen. Herfra går det fine turløyper innover langs elva mot Kjempeia.

Mo i Rana er et kjent knutepunkt og kommunikasjonscenter på Nord-Helgeland, med jernbane, flyplass og Europaveiforbindelse mellom nord-sør og øst-vest. Rana er også det industrielle tyngdepunkt i Nord-Norge, og huser en av landets største industripark og skipshavner. Rana og Helgeland er videre kjent for sin flotte natur med rike tur- og rekreasjonsmuligheter både ved kysten og til fjells året rundt.

Respektive leilighetsbygg er er bygd av BK Byggmester AS, og respektive leilighet holder høy standard. Det er heis i bygget, lang solgang fra eiendommen, og leiligheten har også en romslig takoverbygd altan/terrasse vendt mot nordvest.

MOBO Helgeland BBL er forretningsfører for borettslaget.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann og Verdi Eiendomstakst AS mener er en riktig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport. Merk at markedsprisen som fremkommer på side 1 i rapporten er innskuddet, i tillegg kommer andel av fellesgjelden.

Sammenlignbare salg:

Nedenfor er det henvisning til et utvalg av såkalte "sammenlignbare salg". Det bemerkes at felles for de fleste av disse andelsleilighetene, så er disse noen år eldre og omsatt på et "bruktmarked" (2. gangs salg).

I tillegg til nevnte "sammenlignbare salg" under, så har også undertegnede takstmann og Verdi Eiendomstakst AS sammenlignet både markedsprisene og kvadratmeterprisene med en rekke leiligheter i flere nybyggprosjekt. Blant annet kan nevnes; Strandgata borettslag (Strandgata og Thora Meyers gate), Kirkegata 7 borettslag, Fridtjof Nansens gate 8 borettslag og K2 borettslag (Søndre gate 3C). Til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Kaialundveien 12 ,8622 MO I RANA 107 m ² 2013 3 sov	09-07-2020	6 600 000	6 900 000	2 696 598	9 596 598	89 688
2 Nordmohøgda 4 ,8622 MO I RANA 124 m ² 2016 3 sov		6 000 000	7 600 000	3 500 000	11 100 000	89 516
3 Ole Tobias Olsens gate 5 ,8622 MO I RANA 114 m ² 2017 0 sov	08-12-2020	0	6 500 000	3 700 000	10 200 000	89 474
4 Nordmohøgda 4 ,8622 MO I RANA 123 m ² 2016 3 sov		7 400 000	7 400 000	3 500 000	10 900 000	88 618
5 Lars Meyers gate 23 ,8622 MO I RANA 116 m ² 2021 0 sov	12-12-2021	0	5 282 899	4 650 000	9 932 899	85 628
6 Ole Tobias Olsens gate 5 ,8622 MO I RANA 109 m ² 2017 3 sov		5 890 000	0	3 300 000	3 300 000	84 312
7 Søndre gate 17 ,8624 MO I RANA 75 m ² 2018 2 sov		3 250 000	3 900 000	2 350 000	6 250 000	83 333
8 Petter Dass gate 1 ,8624 MO I RANA 102 m ² 2010 3 sov		5 200 000	5 000 000	2 855 010	7 855 010	77 010

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.	202 452
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	5 000
Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	207 500

Teknisk verdi bygninger

Andelsleilighet i 2. etasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Andelsleilighet i 2. etasje	Kr.	6 650 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	350 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	350 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 000 000

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.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	8 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet i 2. etasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	100			100	17		100
SUM	100				17		100
SUM BRA	100						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré/gang, Stue, Kjøkken, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Teknisk rom/ bod		

Kommentar

I tillegg til boligens eksklusive bruksareal, hører det også med en felles entré, trappegang, teknisk rom og heis i bygget. Arealet for felles trappegang i 1. etasje inkl. teknisk rom og heisrom er 21,3 m². Arealet for felles trappegang i 2. etasje inkl. teknisk rom og heisrom er også 21,3 m².

Innvendige romhøyder i leiligheten er ca. 2,46 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Leiligheten er helt ny og alt av byggematerialer, inventar/innredning og tekniske installasjoner er fra perioden 2020-2022.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje (garasjeplan)		21		21			21
SUM		21					21
SUM BRA	21						

Romfordeling

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

Kommentar

Respektive garasje er nr. 3 sett fra venstre.
Garasjen har et innvendig bruksareal på 21,2 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Garasjen er helt ny, i likhet med leiligheten og flermannsboligen for øvrig.

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)
Andelsleilighet i 2. etasje	95	5
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.11.2022	Dag Ottar Mikalsen	Takstmann
	Jim Thomas Løkås	Takstfullmektig MNT
	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider
	Bjørn Roger Kristiansen	Rekvirent
16.9.2022	Dag Ottar Mikalsen	Takstmann
	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider
	Jørgen Kulstad	Takstfullmektig MNT
	Bjørn Roger Kristiansen	Rekvirent
18.11.2022	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider
	Jim Thomas Løkås	Takstfullmektig MNT
	Bjørn Roger Kristiansen	Rekvirent
22.11.2022	Myravegen 35 AS	Rekvirent
30.4.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	801		0	703.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Myraveien 35 andel 3

Hjemmelshaver

Myraveien 35 Borettslag

Kommentar

Arealet er felles for hele borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/MYRAVEIEN 35 BORETTSLAG	H0202	MOBO Helgeland BBL	Myravegen 35 AS

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
3	10 000	3 945 000	3 945 000 14.09.2022

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde like øst for Sankthanshaugen i Mo i Rana. Fra eiendommen er det kort avstand til byens mange fasiliteter og ca. 1 kilometer ned til sentrumskjernen/gågata. Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m. Kort vei også til fine tur- og rekreasjonsområder ved havnepromenaden langs fjorden, samt også Klokkehagen elvepark med tur- og skiløyper både sommer og vinter.

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 kombinert bebyggelse og anleggsformål iht. reguleringsplan for "Detlregulering for Myraveien, nordre del", plan-ID 2167. Ikrafttredelse 16.11.2017.

Om tomten

Flat felles tomt. Asfaltert innkjørsel/gårdsplass. Betongheller foran inngangspartiet.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbåren varme i gulv.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur av ferdigisolerte grunnmurselementer.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning av typen Møre Royal.

Pulttak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med takbelegg av typen Isola Selvbygger.

Parkering

Parkering i egen garasje og på felles tomt.

Servitutter

Takstmannen 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

Takstmannen 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

Forkjøpsrett for MOBO medlemmer.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en leilighet i 2. etasje i nybygd flermannsbolig. Til leiligheten følger det med en garasje i 1. etasje.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av småhusbebyggelse/villaeiendommer samt noe lavblokkbebyggelse.

Kommuneplan

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

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 800 000	2016

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.11.2022	Takstmannen har ikke mottatt selgers egenerklæring og har av den grunn ikke kontrollert egenerklæringen.	Ikke vist	0	Nei
Bilder	16.09.2022	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Innhentet	0	Nei
Ambita AS	03.06.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer	22.11.2022	Samsvarserklæringer er under utarbeidelse.	Ikke vist	0	Nei
Rekvirent/eier	16.09.2022	Opplysninger gitt ved befaring.	Innhentet	0	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	07.09.2022	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	22.11.2022	Dokumentasjon er under utarbeidelse.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi AS	16.09.2022	Diverse Matrikkel-/eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	30.03.2020	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Fremvist	0	Nei
Situasjonskart	16.09.2022	Grene- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	22.11.2022	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærrområde.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	22.11.2022	Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse er under utarbeidelse.	Ikke vist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/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/WA9864>

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

B.K BYGGMESTER AS
Myraveien 35

8622 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Myraveien 35, 8622 MO I RANA.

Navn nettkunde: B.K BYGGMESTER AS
Målernummer: 6970631408598909
Anlegget ble sist kontrollert: 07.09.2022
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Forfall neste kontroll: 2042

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør 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