

Tilstandsrapport

📍 Søndre gate 33 A, 8624 MO I RANA

📖 RANA kommune

gnr. 20, bnr. 494, snr. 4

Markedsverdi

3 600 000

Areal (BRA): Rekkehus 79 m²



Befaringsdato: 30.01.2024

Rapportdato: 06.03.2024

Oppdragsnr.: 12315-1856

Referansenummer: YL8350

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.

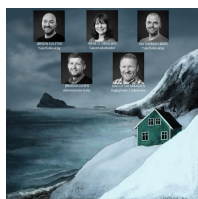
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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

Medansvarlig

Simon Marius Aag
Uavhengig Takstingeniør
simon@vet.no
994 92 232



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Takstmannen bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Dette gjelder i hovedsak forhold som tak, yttervegger, grunnmurer, drenering og tomteforhold.

Rekkehus - Byggeår: 1997

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1997.
Vinduer er malt på utsiden og ubehandlet på innsiden.
Ytterdør: Malt isolert dør av tre med 2-lagsglassfelt fra nyere dato.
Balkongdør: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1997. Malt utvendig, ubehandlet innvendig.
Takoverbygd terrasse på ca. 11 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm.
Adkomst via dør fra stue og uteareal. Terrasse foran inngangsparti på ca. 7m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med belegget og laminat.

Gulvvarme:
Elektriske varmekabler i vindfang og bad .

Vegger er tekket med panel og malt strie.

Himlinger er tekket med malte himlingsplater.
Støpt såle på grunnen.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasjen og over tak.
Soltluke montert i stuen.
Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen.
Pipen er sist feiet i 2023. Neste tilsyn fremskyndet til 2025, med begrunnelse i mulig eierskifte
Malte slette formpresset dører, heltre dør med glassfelt inn til kjøkken og mellomgang. Skyvedør til våtrommet.
Det var ved befaring begrenset inspeksjon muligheter på grunn av møbler og inventar, deler av gulvflater ikke visuelt synelig.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon ikke fremvist.
Våtrommet er oppgradert i nyere ukjent årstall.
Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.
Gulv er tekket med vinylbelegg.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.
Vinylbelegg som membran.
Våtrommet har 2 stk plastluker fra byggeår.
Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har mekanisk avtrekk.
Avtrekket styres fra ventilator på kjøkken.
Hulltaking er ikke utført på grunn av garderobeskap i tilstøtende rom bak dusjkabinett og vannrør til dusj er ført i vegg mot nabo.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat.
Vegger og himling er tekket med malte plater

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk fra byggeår over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.
Avløpsrør av plast.
Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom styres fra kjøkken.
Varmtvannsbereder plassert i bad
Merke: Oso
Liter: 116l
Watt: 2 kw
Produsert: 1997
El-skap plassert i vindfang.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 63 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Samsvars erklæring ikke framvist.
El-installasjoner er hovedsakelig fra byggeår.
Skade i panelovn i stue.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i vindfang og bad.

Skjult og åpne el-installasjon hovedsakelig fra byggeår.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 11.12.2019. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Caverion har i tillegg utført en el-kontroll i forbindelse med salget, alle avvik er rettet 04.03.2024.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere men mangler brannslukkingsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	79 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	79 m ²
Totalpris	3 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Rekkehus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. Etasje	79	0	0	79
Sum	79	0	0	
Sum BRA	79			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus

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

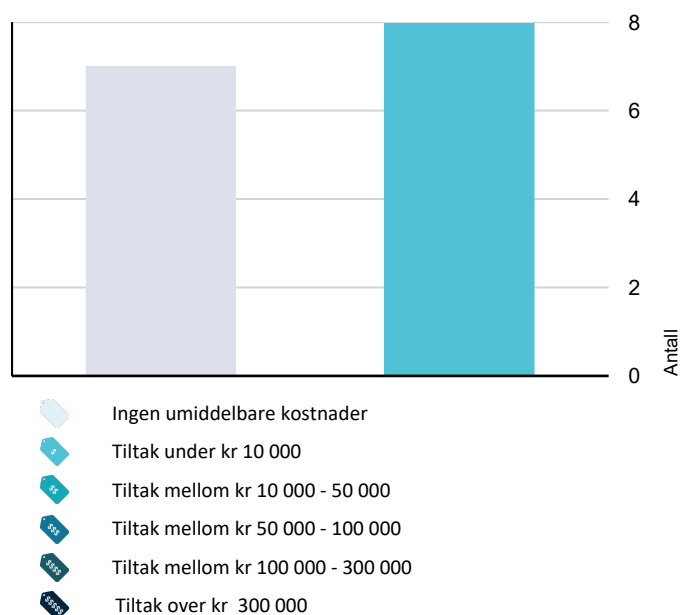
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1997

Kommentar
Godkjente byggetegninger datert
17.04.1997 og ferdigattest datert
09.12.1997.

Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold

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

UTVENDIG

! TG 2 Vinduer

Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1997. Vinduer er malt på utsiden og ubehandlet på innsiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vindu soverom bør overflatebehandles.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tegn på kondensering vindu.



Værslitte vinduer utvendig.

! TG 2 Dører

Ytterdør: Malt isolert dør av tre med 2-lagsglassfelt fra nyere dato.
Balkongdør: Isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra 1997. Malt utvendig, ubehandlet innvendig.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Pakning i terrassedør er utette/slitt.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte dører.

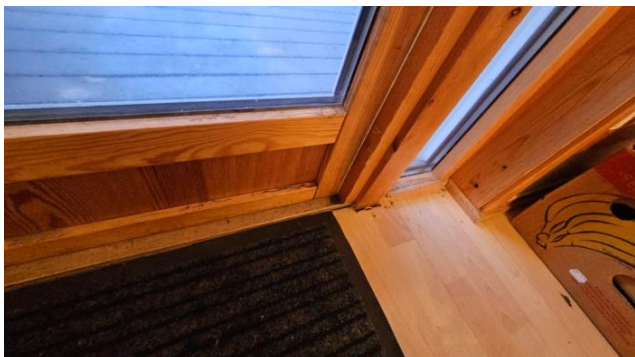
Pakning i terrassedør bør skiftes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Utett terrassedør.

Tilstandsrapport



Utett terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd terrasse på ca. 11 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm. Adkomst via dør fra stue og uteareal. Terrasse foran inngangsparti på ca. 7m².

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

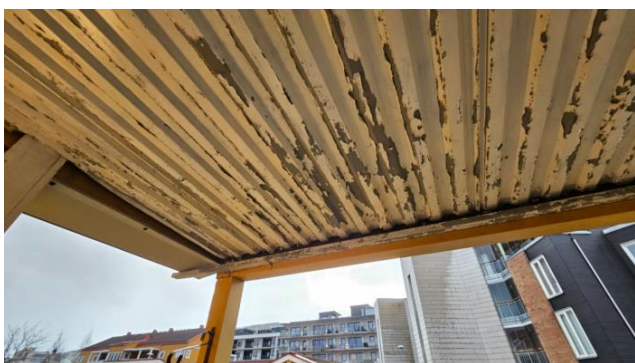
Det er registrert noe maling avflassing på rekkverk og plater i tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Maling bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Malings avflassing tak.



Malings avflassing rekkverk.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med belegget og laminat.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i vindfang og bad .

Vegger er dekket med panel og malt strie.

Himlinger er dekket med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er registrert en del slitasje på laminat.

Det er registrert en del slitasje på vegger og himling.

Konsekvens/tiltak

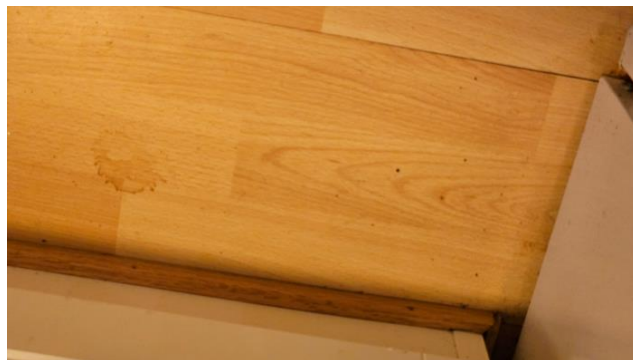
- Andre tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Smuss under glassplate..

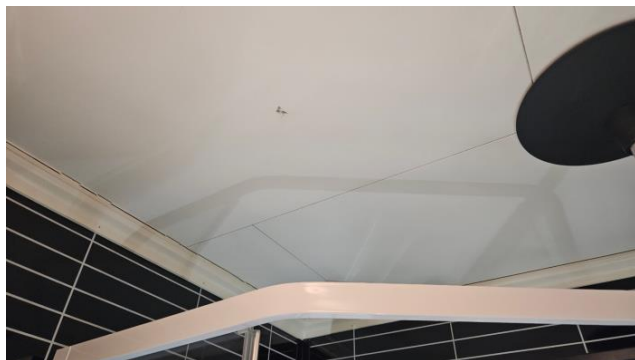


Laminat har gått fra hverandre.

Tilstandsrapport



Flekker i himling.



Skade i himling.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt såle på grunnen.

! TG 2 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

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utføring av en ny radonmåling med følgende dokumentasjon bør vurderes. 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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp som strekker seg fra 1. etasjen og over tak.

Soltluke montert i stuen.

Pipeløpet har et fastmontert ildsted, lukket vedovn i stuen.

Pipen er sist feiet i 2023. Neste tilsyn fremskyndet til 2025, med begrunnelse i mulig eierskifte

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Det er registrert en del søl/smuss under glassplate.

Det er registrert et lite riss i pipen ved sotluken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør rengjøres under glassplate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekk/riss ved sotluke.



Ildsted stue.



Smuss/søl under glassplate.

! TG 2 Innvendige dører

Malte slette formpresset dører, heltre dør med glassfelt inn til kjøkken og mellomgang. Skyvedør til våtrommet.

Tilstandsrapport

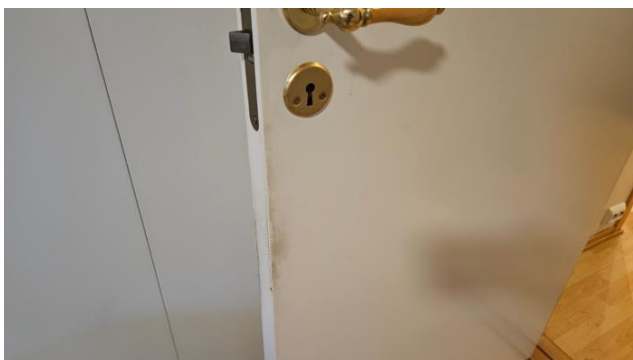
Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert en del småskader på innerdører.
Dør til kjøkken subber i gulv.

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Småskader innerdører.



Slitte overflater på dører.

🕒 TG 2 Andre innvendige forhold

Det var ved befaring begrenset inspeksjon muligheter på grunn av møbler og inventar, deler av gulvflater ikke visuelt synelig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inventar/møbler var plassert på gulv.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon ikke fremvist.

Våtrommet er oppgradert i nyere ukjent årstall.



Oversikts bilde av våtrom.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med baderomsplater.
Himlingen er tekket med himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er registrert manglende fuging mellom sokkellist og baderomsplater.
Det er benyttet stedvis MDF lister som ikke er beregnet for våtrom.

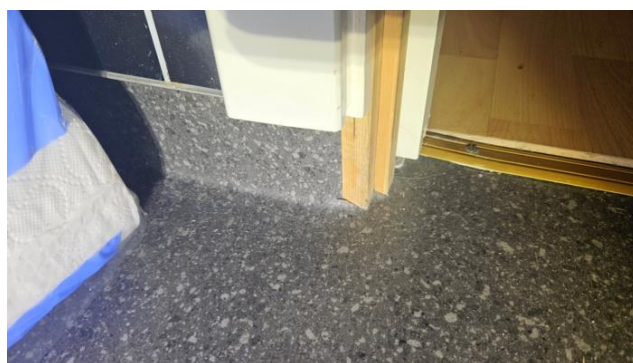
Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Sokkellister bør fuges.

Det bemerkes at våtrommet fungerer med disse avvikende så lenge det benyttes dusjkabinett, skal det dusjes direkte på overflatene må det gjøres tiltak.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke fuget mellom sokkellist og baderomsplate.

1. ETASJE > BAD

🕒 TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med vinylbelegg.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

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

Det er registrert 3 mm motfall til sluk ved vaskemaskin.

Det er tilstrekkelig fall til sluk under dusjkabinett (10mm frem til dusjkabinett og lokalt fall til sluk under kabinett).

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyet fuktverdier ble registrert.

Det er registrert ufagmessig utførelse av belegg ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

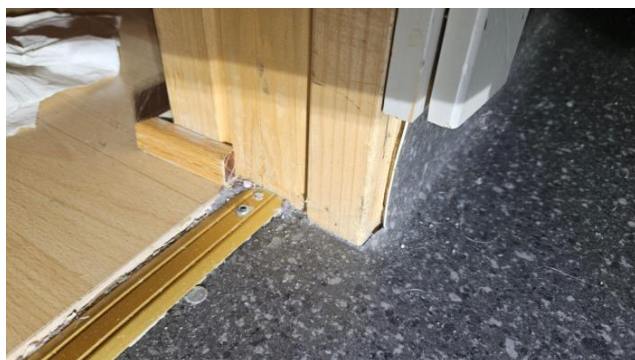
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk ved vaskemaskin, denne har svakt motfall.



Fuktmåling utført, forhøyet fuktverdier er registrert.



Ufagmessig utførelse av belegg mot dørkarm.



Sluk under dusjkabinett er vanskelig å komme til for rengjøring.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vinylbelegg som membran.

Våtrommet har 2 stk plastsluker fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Drensrør fra vannskap ufagmessig utført.

Ikke fuget rørgjennomføringer i vegg under servant.

Det er registrert avrenning fra vegg-gjennomføring fra dusjkabinett.

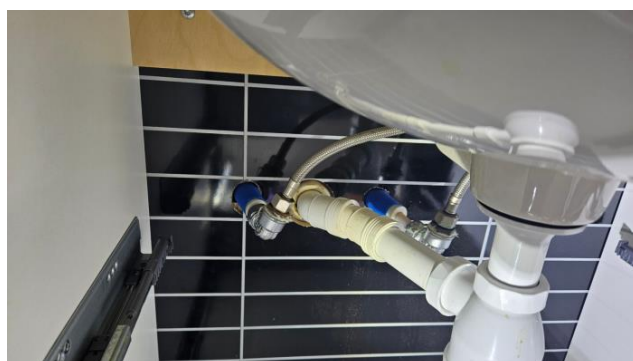
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstand.

Drensrør fra vannskap og rørgjennomføring bak dusj bør sjekkes av en fagmann.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke fuget rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

Tilstandsrapport



Drensrør fra vannskap ufagmessig utført.



Avrenning fra rørgjennomføring bak dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte slette fronter.
Speil montert over servanten.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndtak på innredning flasser av.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skifte av håndtak bør vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Håndtak baderoms innredning flasser av.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk.
Avtrekket styres fra ventilator på kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Avtrekket har noe lav funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør gjøres nærmere undersøkelse på avtrekk våtrom.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført på grunn av garderobeskap i tilstøtende rom bak dusjkabinett og vannrør til dusj er ført i vegg mot nabo.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved en fremtidig renovering av våtrommet bør det gjøres ytterligere undersøkelser av veggkonstruksjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Gulv er dekket med laminat.
Vegger og himling er dekket med malte plater

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert svelling/småskader i fronter.

Det er registrert fuktsvelling i skap under oppvaskkum.

Det bemerkes at det er montert dobbelt opp med håndtak på fronter underskap.

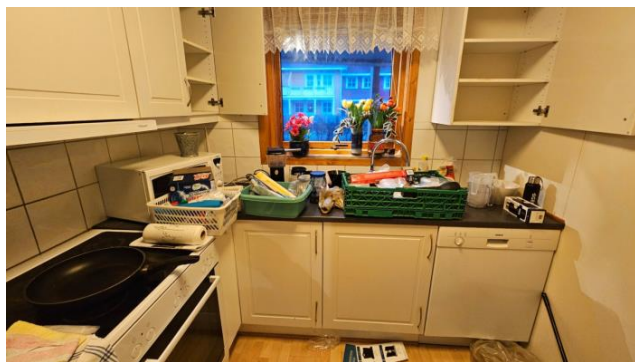
Stedvis sprekker/glipper i skjøter i laminat på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør påregnes på sikt.

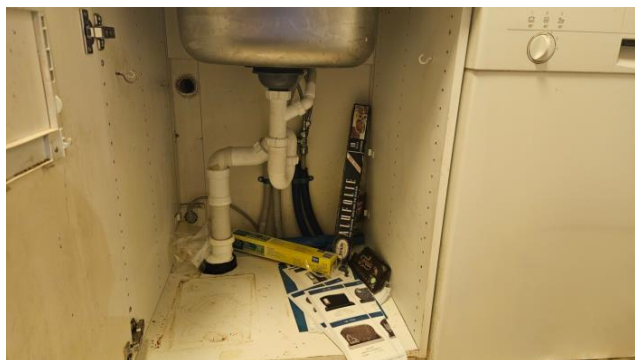
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



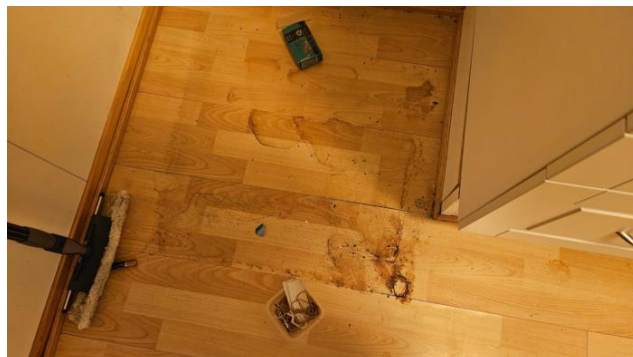
Montert dobbelt håndtak på fronter underskap



Fuktsvelling fronter.



Fuktsvelling i skap under oppvaskkum.



Stedvis sprekker/glipper i skjøter i laminat på gulv.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk fra byggeår over komfyr.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Drensrør fra vannskap ufagmessig utført (er bare borret hull i veggplate for utløpet).

Mangler håndtak for å stenge hovedstoppeskranen (er benyttet umbrakonøkkel).

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det bør etableres tilfredsstillende håndtak for stoppekran i fordelerskapet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er benyttet umbrakonøkkel som håndtak for stoppekran.

Tilstandsrapport



Det er ikke tilfredsstillende løsning for utløp av lekkasjevann (hull i vegg).

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert stakpunkt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer. Mekanisk avtrekk på våtrom styres fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at soverom ved inngang ikke har luftespalte under dør (ikke kryss ventilering).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av ventiler i rom som mangler dette bør vurderes.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bad

Merke: Oso

Liter: 116l

Watt: 2 kw

Produsert: 1997

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Produktbeskrivelse.



Strømtilkobling varmtvannsbereder.

! TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Tilstandsrapport

El-skap plassert i vindfang.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 63 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Samsvars erklæring ikke framvist.
El-installasjoner er hovedsakelig fra byggeår.
Skade i panelovn i stue.

Gulvvarme:

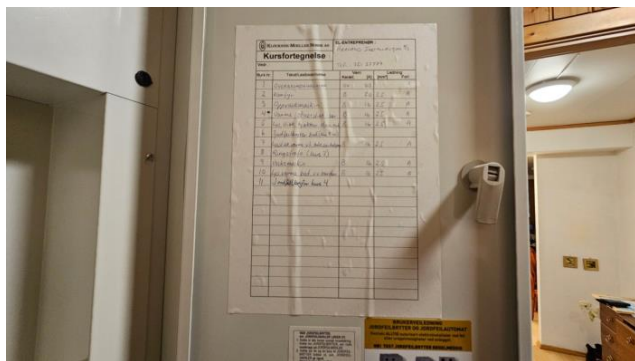
Termostatstyrte varmekabler i vindfang og bad.

Skjult og åpne el-installasjon hovedsakelig fra byggeår.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 11.12.2019.
Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Caverion har i tillegg utført en el-kontroll i forbindelse med salget, alle avvik er rettet 04.03.2024.

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



Oversikt kursfortegnelse i el-skap.



El-skap med automatsikringer.

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 forenklede 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 men mangler brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Ved befaring var det ikke brannslukningsutstyr.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Andre tomteforhold

Til boligen hører det med en utebod.

Enkel beskrivelse:

Uisolert utebod på ca. 5 m2.

Gulv av støpt såle av betong.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon utvendig tekket med betongtakstein.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Avvik som er registrert.

- Stedvis råteskade på kledning ved bakkenivå.

Tilstandsrapport



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

79 m²/79 m²

Rekkehus: Vindfang, 2 Gang, 2 Soverom, Kjøkken, Stue, Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 600 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 3 900 000

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

3 750 000

Tillegg for andel fellesformue	+	31 829
Fradrag for andel felles gjeld	-	187 528

Konklusjon markedsverdi

3 600 000

Beregninger

Årlige kostnader

Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	9 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 5199,- er lagt til grunn:	Kr.	5 199
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	750
Felleskostnader til sameiet.	Kr.	38 472
Kommunale avgifter:	Kr.	9 963
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	63 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 600 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	3 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige 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?](#)

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. Etasje	79			79	19	
SUM	79				19	
SUM BRA	79					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Gang 1, Gang 2, Soverom 1, Soverom 2, Kjøkken , Stue , Bad , 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.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen ikke tilfredsstiller dagens krav.

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)
Rekkehus	76	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.1.2024	Simon Aag	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	494		4	2699 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Søndre gate 33 A

Hjemmelshaver

Furuhaug Bjørg Nilsen

Kommentar

Tomten er felles for sameiet.

Felles formue

Kr. 31 829 31.12.2023

Felles gjeld:

Kr. 187 528 31.12.2023

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et veletablert boligfelt på Mobekkleira/ Søndre felt, med umiddelbar nærhet til gangvei/strandpromenade langs indre Ranfjorden, samt ca. 500 meter til nærmeste småbåthavn. Leiligheten ligger ca. 250 meter vest for gågata i Mo sentrum. Adkomst fra sentrum via undergang under jernbanen.

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

Plannavn: Mobekkleira, sør for Havmannaksen
Planidentifikasjon: 2087
Reguleringsformål: Boliger.
Ikrafttredelsesdato: 16.11-99

Om tomten

Felles flat opparbeidet tomt med plen. Asfaltert gårdsplass/parkeringsplass.

Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med varmekabler, panelovner og vedovn

Parkering

Parkering på felles parkeringsplass.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:
Støpt såle med grunnmur/yttervegger av betong og bindingsverk av tre.
Etasjeskille av bjelkelag av tre.
Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med betongtakstein.

Servitutter

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

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en lavblokk fra 1997, bygd over 3 plan.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende lavblokker, kontorbygg og småhusbebyggelse.

Kommuneplan

Kommuneplan for Mo og omegn (KDP2013). Ikrafttredelse 16.06.2014.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Fellesutgifter

Månedlige fellesutgifter til sameiet er på kroner 3206,-. Fellesutgiftene omfatter Drift, vedlikehold, TV/Internett og fellesgjeld.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Skifteoppgjør

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.03.2024	Boligen er et dødsbo og selgers egenerklæring er ikke utfylt. Dette da arvinger av dødsboet ikke har bebodd eiendommen og av den grunn har liten eller ingen kjennskap til takstobjektet.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Aktiv eiendomsmegling	01.02.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen fra Rana kommune, HAF og Ambita.	Gjennomgått	90	Nei
Promenaden 1	10.04.2019	Ordensregler og vedtekter for sameiet Promenaden 1.	Gjennomgått	7	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	11.12.2019	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Caverion	04.03.2024	Sericerapport etter utbedringer av el-anlegget etter kontroll.	Gjennomgått	3	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte 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.
- Areal 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.

• 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 person-opplysninger 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/YL8350>

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

FURUHAUG BJØRG NILSEN
Søndre Gate 33 A

8624 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Søndre Gate 33 A, 8624 MO I RANA.

Navn nettkunde: FURUHAUG BJØRG NILSEN
Målnummer: 6970631401060304
Anlegget ble sist kontrollert: 11.12.2019
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder