

# Tilstandsrapport

📍 Øvre Idrettsvei 9 , 8626 MO I RANA

📖 RANA kommune

# Gnr. 20, Bnr. 18, Fnr. 663

# Andelsnummer 4

## Markedsverdi

### 2 150 000

Areal (BRA): Tomannsbolig 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 27.09.2022

Rapportdato: 30.09.2022

Oppdragsnr: 12315-1306

Referansenummer: BS1104

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert takstmann: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport  
30.09.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

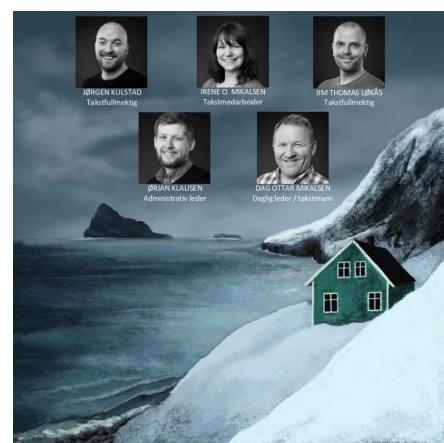
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

## 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](http://www.vet.no).



Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstmann  
30.09.2022 | MO I RANA

### Verdi EiendomsTakst AS

Midtre gate 17  
483 05 020



Jim Thomas Løkås  
Uavhengig Takstmann  
30.09.2022 | MO I RANA

### Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen  
Uavhengig Takstmann  
dagottar@vet.no  
483 05 020

### Medansvarlig

Jim Thomas Løkås  
Uavhengig Takstmann  
jim@vet.no  
916 43 859

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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).

# 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige 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

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! 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

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

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	65 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	65 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 300 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Tomannsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2. etasje	65	65	0
<b>Sum</b>	<b>65</b>	<b>65</b>	<b>0</b>

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Tomannsbolig

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

Det bemerkes at det ene soverommet er betegnet som "sport" på godkjente bygningstegninger. Dette innebærer at boligen er formelt sett

godkjent kun med 1 soverom pr. i dag, dette i hensyn til TEK 10 § 12-10 bokstav b som stiller krav til at leiligheten har minimum 5 m<sup>2</sup>

lagringsplass for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m.

Dersom soverommet lovlig skal benyttes som soverom, må det etableres en utvendig bod på minimum 5 m<sup>2</sup>.

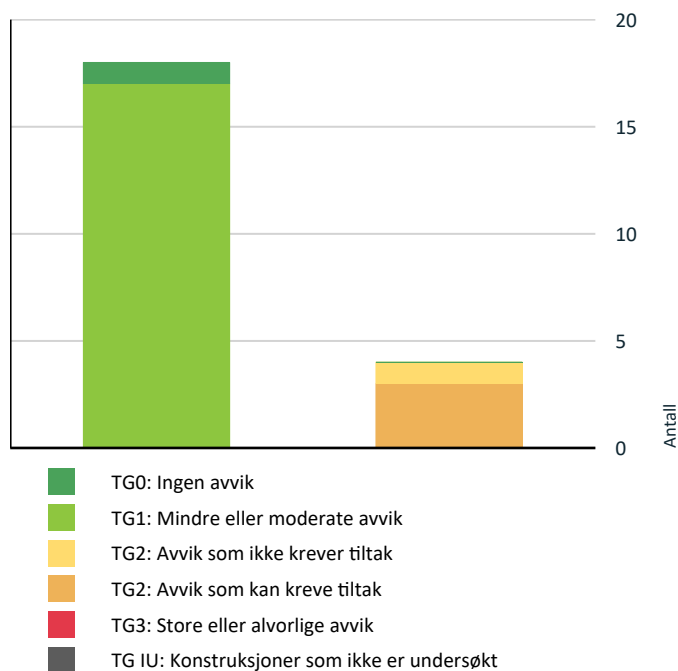
Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet.

Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

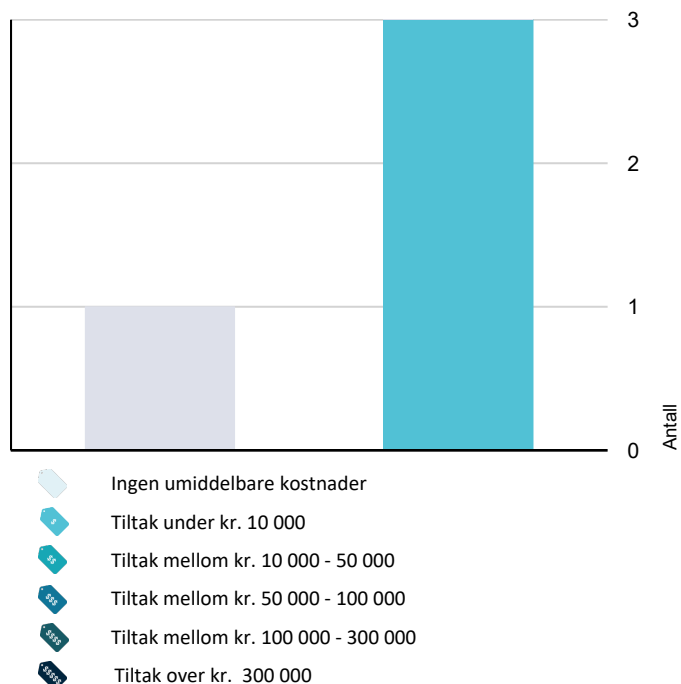
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Vi VET å verdsette deg og din bolig, og vi VET verdien av en trygg bolighandel!

Verdi Eiendomstakst har som visjon er å hjelpe både selger og kjøper med et trygt eierskifte, dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker ikke oppstår i etterkant. Verdi eiendomstakst er eneste aktør på Helgeland med rendyrket spisskompetanse på verditakster og tilstandsrapporter av privat eiendom. Med over ti års erfaring med den grundigste tilstandsrapporten har selskapet i særklasse lengst erfaring innenfor sitt fagområde. Vi er stolt leverandør av de grundigste verditakst- og tilstandsrapportene på Helgeland de siste 10 årene, og er ett av få takstfirma i Norge og det eneste takstfirmaet på Helgeland med autorisasjon innenfor alle disse fagområdene;

- Verditaksering av bolig
- Tilstandsanalyse av bolig
- Energimerking av bolig
- TEGoVA Residential Valuer (godkjenningsinstans for boligtakstmenn på Europeisk nivå)
- DNV Boligsalgsrapport (sertifisert takstmenn for boligsalgsrapportering)

## Oppsummering av avvik

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

## Tomannsbolig

### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: To skruer hull øverst på dørbladet. Manglende skrue i låsehuset.  
Terrassedør: Skade på tettepakning under dørbladet.  
Døren er noe utvendig værslitt ved lås.



Kostnadsestimat : Under 10 000



#### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dokumentasjon etter radonmåling foreligger ikke.



Kostnadsestimat : Under 10 000



#### Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Håndtak på stekeovnen er ikke tilfredsstillende festet.  
Oppvaskmaskinen er skjevt montert/plassert i forhold til skrog.



Kostnadsestimat : Under 10 000

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



### Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
2017

**Kommentar**  
Godkjente byggetegninger datert  
31.05.2016 og ferdigattest datert  
25.09.2017.

### Standard

Leiligheten holder god standard, iht byggeteknisk forskrift ved oppføringstidspunkt (TEK 10).

### Vedlikehold

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Vinduer

TG 1

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.  
Noe sprekker i utforing på vindu i det største soverommet.

### Dører

TG 2

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Terrassedør: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.



Skade på tettepakning på terrassedøren.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hovedinngangsdør: To skruehull øverst på dørbladet. Manglende skrue i låsehuset.

Terrassedør: Skade på tettepakning under dørbladet. Døren er noe utvendig værslikt ved lås.

### Tiltak

• Tiltak:

Montere manglende skrue på hovedinngangsdøren og montere tilfredsstillende tettepakning på terrassedøren.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 1

Altan på ca. 10 m<sup>2</sup> med stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 101 cm. Adkomst via dør fra stuen.

## INNENDIG



# Tilstandsrapport

## Overflater

TG 1

Gulv er tekket med parkett og fliser.  
Gulvvarme: Vannbåren varme.

Vegger er tekket med tapet.

Himlinger er tekket med malte plater.



Stedvis skyggekanter ved overgang lit og vegg/himling.



Stedvis sprekker i hjørner i vegger.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag.

## Radon

TG 2

Takstmannen besitter ingen dokumentasjon om radonmåling. Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket. Ettersom boligen er oppført iht. TEK 10, antas det at bygget er utført med radonsperre

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dokumentasjon etter radonmåling foreligger ikke.

### Tiltak

- Tiltak:

Få utført en radonmåling.

**Kostnadsestimert : Under 10 000**

## Innvendige dører

TG 1

Malte slette dører. To skyvedører til det ene soverommet.



Sår nederst på baderomsgdøren.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

#### Generell

Våtrommet er fra byggeår. Takstmannen har ikke blitt fremlagt dokumentasjon på utførelsen. Innhent dokumentasjon om mulig.

# Tilstandsrapport

## Overflater vegger og himling

TG 1

Våtromsplater på vegger. Malte plater i himling.



Ikke tettet/lukket ved rørgjennomføring i himling.

## Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Rommet har to plastsluk i gulvet.



Kontroll av sluk.

## Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv.

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

Gulvet har tilfredsstillende fall mot sluk.



Fuktmåling i gulvet, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

## Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant med ett-greps blandebatteri.

Vegghengt toalett med innebygget sisterner.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin bak skyvedører.

Laminert skrog med slette fronter under servanten.

Speil med integrert belysning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Tiltak

- Tiltak:

Etablering av drengåpning under den innebygde sisternen bør vurderes.

## Ventilasjon

TG 1

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

# Tilstandsrapport

## Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.



Hulltaking utført fra tilstøtende rom.

## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

TG 2

Laminat på gulv. Tapet på vegger. Malte plater i himling. Laminerte skrog med malte slette fronter. Laminerte benkeplater. Integrert koketopp, stekeovn og kombinert kjøl/fryseskap. Komfyrvakt over koketoppen. oppvaskkum og skyllelukum av stål med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Lekkasjesikring i skroget under oppvaskkummen. Kjøkkeninnredningen og integrerte hvitevarer er fra byggeår.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.



Oppvaskmaskinen er ikke plassert rett i forhold til skrog.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndtak på stekeovnen er ikke tilfredsstillende festet. Oppvaskmaskinen er skjevt montert/plassert i forhold til skrog.

#### Tiltak

- Tiltak:

Feste håndtaket på stekeovnen tilfredsstillende og plassere oppvaskmaskinen rett i forhold til skrog.

**Kostnadsestimat : Under 10 000**

### Avtrekk

TG 1

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

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

TG 1

Vannrør av plast (rør i rør), fordelerskap og innvendig hovedstoppekran plassert i bad/wc/vaskerom.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

### Avløpsrør

TG 1

Avløpsrør av plast.

### Ventilasjon

TG 1

Leiligheten har balansert ventilasjonsanlegg. Luftespalter under innvendig dører.

### Andre VVS-installasjoner

TG 1

Viftekonvektor av merket Sabiana fra byggeår montert i stue/kjøkken.

### Varmtvannstank

TG 1

Nibe varmtvannsbereider fra byggeår.

### Vannbåren varme

TG 1

Boligen har vannbåren varme i gulv. Fordelerskap plassert på bad/wc/vaskerom.



Fordelerstokker for vann og vannbåren varme er montert i samme skap.

### Elektrisk anlegg

TG 1

El-skap plassert i entre/gang.  
Automatsikringer.  
50 amp hovedsikring.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 04.04.2018. Det ble den gangen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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**



Kontroll av el-skapet.

# Tilstandsrapport

## Branntekniske forhold

! TG 0

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**65 m<sup>2</sup>/65 m<sup>2</sup>**

Entré/gang, Stue/kjøkken , Bad/wc/vaskerom,  
Soverom 1, Soverom 2/ rom godkjent som sportsbod  
på byggetegning

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr. 2 150 000**

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi andelsbolig

**Kr. 4 400 000**

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

**4 300 000**

Tillegg for andel felles formue + 4 362

Fradrag for andel felles gjeld - 2 160 000

## Konklusjon markedsverdi

**2 150 000**

## Markedsvurdering

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

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

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Anton Pedersens vei 4 ,8626 MO I RANA 65 m <sup>2</sup> 2017 2 sov		1 900 000	<b>2 100 000</b>	2 160 000	4 260 000	<b>65 538</b>
2 Øvre Idrettsvei 37 ,8626 MO I RANA 52 m <sup>2</sup> 1963 1 sov	17-08-2021	2 300 000	<b>2 665 000</b>	0	2 665 000	<b>51 250</b>
3 Øvre Idrettsvei 7 ,8626 MO I RANA 70 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	30-11-2021	2 650 000	<b>3 030 000</b>	0	3 030 000	<b>43 286</b>
4 Brannklokkeveien 14A ,8622 MO I RANA 66 m <sup>2</sup> 1952 2 sov		2 500 000	<b>2 750 000</b>	0	2 750 000	<b>41 667</b>
5 Øvre Idrettsvei 17 ,8626 MO I RANA 93 m <sup>2</sup> 1951 2 sov	24-02-2022	2 800 000	<b>3 250 000</b>	0	3 250 000	<b>34 946</b>

### 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.	100 968
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	7 000
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
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>108 000</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi - Tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 900 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 900 000**

### 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.	1 500 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 500 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>4 400 000</b>
--	------------	------------------

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealen avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings sakkyndige 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

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
2. etasje	65	65	0	Entré/gang, Stue/kjøkken , Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2/ rom godkjent som sportsbod på byggetegning	
<b>Sum</b>	65	65	0		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Det bemerkes at det ene soverommet er betegnet som "sport" på godkjente bygningstegninger. Dette innebærer at boligen er formelt sett godkjent kun med 1 soverom pr. i dag, dette i hensyn til TEK 10 § 12-10 bokstav b som stiller krav til at leiligheten har minimum 5 m<sup>2</sup> lagringsplass for sykler, sportsutstyr, barnevogner m.m. Dersom soverommet lovlig skal benyttes som soverom, må det etableres en utvendig bod på minimum 5 m<sup>2</sup>.*

*Anbefaling:*

*- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverksjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
27.9.2022	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider Verdi EiendomsTakst AS
	Amanda Lydersen	Leietaker
	Jim Thomas Løkås	Takstfullmektig

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	18	663	0	810.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato

Øvre Idrettsvei 9

### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av tomt: Meyergrunn AS (1/1)

Hjemmelshaver av bygningsmasse: Anton

Pedersens Vei Borettslag (1/1)

Hjemmel til andel: Stian Færøykavlen (1/1)

### Kommentar

Takstmannen har ikke innhentet festeopplysninger om eiendommen. Festeavgiften inngår i felleskostnadene til borettslaget. Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/ANTON PEDERSENS VEI BORETTSLAG	919734728	H0201	MOBO Helgeland BBL	Færøykavlen Stian

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel formue	Andel fellesgjeld
4	5 000	1 440 000	4 362	2 160 000 14.09.2022

## Årsregnskap

Regnskapsår	2021	Samlet aksjekapital:	20 000
Omløpsmidler:		42 054 Samlet innskuddskapital:	89 243
Kortsiktig gjeld (-)	-	24 608 Langsiktig gjeld (+):	+ 14 200 000
Disponible midler:		17 446 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	14 289 243

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde, sentralt plassert i forhold til sentrum av Mo i Rana (kun få hundre meter fra gågata midt i byen). Eiendommen ligger like i nærheten av Moheia Badeland, idrettshall og fotballbane.

Sentrum av Mo m/ omegn byr på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høyskoler 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 boliger iht. reguleringsplan for "Ny E6, Stigerplatået - Albogen del 1 og del 2", plan-ID 2079. Ikrafttredelse 11.03.1997.

### Om tomten

Felles opparbeidet flat tomt med plen. Asfaltert innkjørsel og gangbaner.

### Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med vannbårenvarme i gulv og viftekonvektor.

### Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning. Takkonstruksjon av tre utvendig tekket med betongtakstein.

### Parkering

Biloppstillingsplass for en bil i carport.

### 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

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

#### Forhåndsavklaring:

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

#### Fastprisavklaring:

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

### Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en 1/2-part av en horisontaldelt tomannsbolig fra 2016, leiligheten ligger i 2. etasje og går over 1 plan. Til boligen hører det med en 1/2-part av en carport. Tommannsboligen er bygd sammen med en annen tomannsbolig.

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

### 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.

## Energiattest

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eier med å energimerke boligen, dette basert på en «enkel registrering» på Enovas energimerkeportal Energimerking.no.

Boligen er oppgradert etter byggeår i form av energiforbedrende tiltak, dette med mål om å redusere energiforbruket i boligen.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Takstmannen har ikke spurt eier om dette da energiforbruket uansett ville variert betydelig i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes og hvor varmt den enkelte beboer syns er "komfortabel innetemperatur". Eventuelt opplyst energiforbruk ville uansett ikke påvirket boligens energikarakter i Enovas energiattest-matrise, og vedlagte energiattest ville derfor ha blitt den samme.

Oppvarmingskarakter: GUL

Energikarakter: B

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 600 000	2017

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP1666479			

### Kommentar

Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	27.09.2022	Dokumentasjon er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring	27.09.2022	Takstmannen har ikke mottatt selgers egenerklæring.	Ikke vist	0	Nei
Situasjonskart	27.09.2022	Greense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Innhentet	0	Nei
Rekvirent/eier	27.09.2022	Opplysninger gitt ved befaring.	Innhentet	0	Nei
Bilder	27.09.2022	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	30.09.2022	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	14.09.2022	Diverse Matrikkel-/eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	04.04.2018	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Ambita AS	14.09.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	31.05.2016	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Fremvist	0	Nei
Ferdigattest	25.09.2017	Det foreligger ferdigattest på boligen.	Innhentet	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer	27.09.2022	Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke vist	0	Nei
Energiattest	29.09.2022	Utført av undertegnede/ Verdi Eiendomstakst AS.	Innhentet	0	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	30.09.2022	Plantegninger av boligen.	Innhentet	0	Ja

# 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 tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

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

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

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/BS1104>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

NYGÅRD JOAKIM FERDINAND  
Heiryggen 38

8614 MO I RANA

## **Forespørsel om elektrisk anlegg i Øvre Idrettsvei 9, 8626 MO I RANA.**

Navn nettkunde: NYGÅRD JOAKIM FERDINAND  
Målernummer: 6970631404873147  
Anlegget ble sist kontrollert: 04.04.2018  
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.  
Forfall neste kontroll: 2038

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



# Øvre Idrettsvei 9 1. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.

# Øvre Idrettsvei 9

## 1. Etasje



Plantegningen er ikke målbar og avvik kan forekomme.