

# BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

## SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Gnr 21: Bnr 88

1833 RANA KOMMUNE

1/2-PART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG M/ 2 CARPORTER



SERTIFISERT TAKSTMANN

**Dag Ottar Mikalsen Bygningstekniker/ Takstmann**

Telefon: 483 05 020

E-post: dagottar@verdi-eiendomstakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

**Verdi EiendomsTakst AS**

Postboks 227, 8601 MO I RANA

Telefon: 483 05 020

Organisasjonsnr: 997 660 749

*Verdi*  
**EiendomsTakst AS**  
— verdsetter din eiendom —

Dato befaring: 23.03.2015

Utskriftsdato: 27.03.2015

Oppdrag nr: 12464





## Forutsetninger

### BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TGO: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TGO angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

### DENNE TAKSTEN ER REKVIRERT SOM EN "BOLIGSALGSRAPPORT MED VERDITAKST" - TAKSTBRANSJENS ANBEFALTE RAPPORT VED OMSETNING AV EIENDOM.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien, enn det som allerede er nevnt i rapporten.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, og takstmann tar i så måte forbehold om skjulte feil om mangler som ikke lot seg oppdage uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

Alder er i seg selv et symptom på svikt, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskriftene som var gjeldene på oppførings tidspunktet).

Noe av datagrunnlaget i denne rapporten kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon AS. Opplysningene kan der være mangelfulle, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

For utenom takstmannens egne betraktninger, er opplysninger om eiendommen gitt av eier/revirent. Eventuelle opplysninger gitt av eier/revirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert/kontrollert av takstmannen.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til NTF's gjeldende lover, instruks- og retningslinjer for takstmenn. For nærmere beskrivelser om kravene til takstmannens integritet og kompetanse, se "takstbransjens etiske retningslinjer og regler for god takseringsskikk" på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



**BEFARINGSINFORMASJON:**  
Eiendommen ble befart den 23.03.2015 mellom kl. 09.00 og 11.45.  
Snøforhold: Det var ca. 20 cm snø på bakken og ca. 10 cm snø på taket.  
Vær- og dagslysforhold: Oppholdsvær og dagslys.

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).  
Utdanning: Tekn.tegning/tømrer (2 år), Byggtekn. Fagskole (2 år), Verditaksering og tilstandsanalyse v/ NEAK (15 mnd.), BVN mod.C og SEEN Energimrk.

## Konklusjon tilstand

Takstmannen anmoder interessenter om må lese hele rapporten grundig, og at rapportens innhold leses og betraktes i en samlet sammenheng. Takstmannen anbefaler også å lese selgers egenerklæring, besikte eiendommen ved visning og ta med en byggfagkyndige på befaring før et eventuelt eierskifte finner sted. Nedenfor følger dog en helt enkel/kort oppsummering:

### MERKNAD:

- Bolig med alminnelig god standard og godt vedlikeholdt.
- To carporter fra 2013.

## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

### BELIGGENHET:

Eiendommen ligger på Grubhei, om lag 4 km. fra sentrum av Mo i Rana.  
Eiendommen ligger med kort avstand til dagligvareforretninger, barne- og ungdomsskole, barnehager og busstopp. Kort avstand også til fine tur- og rekreasjonsmuligheter i Klokkerhagen elvepark både sommer og vinter.

### BEBYGGELSEN:

1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig fra 1999. Til boligen følger det med 2 carporter oppført inntil boligen fra 2013.  
Bebbyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende flermannsboliger samt eneboliger/villaeiendommer.

### BYGGEMÅTE:

Bygningen er fundamentert på støpt såle med grunnmurer av betong. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig teknet med liggende kledning. Saltak takkonstruksjon av tre, utvendig teknet med Decra takpanner av stål.

### INNHold:

Boligen har følgende rom- og planløsning:

1. etasje: Entré/trappehall, soverom, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken og bod/teknisk rom.
2. etasje: Trapperom, loftstue, bad/wc, 2 soverom og bod.

### STANDARD:

Boligen bærer preg av alminnelig god standard alder tatt i betraktning samt godt vedlikeholdt.

### OPPVARMING:

Boligen varmes opp med varmepumpe, ved og elektrisitet.

### TOMTEN:

Eiet tomt på 359,1 m<sup>2</sup>.

Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Gruset innkjørsel. Belegningsstein foran inngangspartiet.



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



**PARKERING:**

Parkering i 2 carporter og på egen tomt.

**KONKLUSJON:**

Eiendommen ligger i et rolig og attraktivt boligområde på Gruben, nært skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon mm. Eiendommen bør i dagens boligmarked være et kurant salgsobjekt.

For nærmere informasjon vedrørende forutsetningene for takstmannens markedsprisfastsetting, - se nest siste side i rapporten.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>	<b>kr</b>	<b>2 800 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>kr</b>	<b>2 500 000</b>

MO I RANA, 27.03.2015



Dag Ottar Mikalsen Bygningstekniker/ Takstmann  
MNTF  
Telefon: 483 05 020



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Thomas Sebastian Jørgensen
<b>Takstmann:</b>	Dag Ottar Mikalsen
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 23.03.2015. - Dag Ottar Mikalsen. Bygningstekniker/ Takstmann MNTF. Tlf. 48 30 50 20 - Irene O. Mikalsen. Takstmedarbeider Verdi EiendomsTakst AS. - Thomas Sebastian Jørgensen. Rekvirent/fullmektig. Tlf. 41 02 11 12

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiendomsbetegnelse :</b>	1/2-PART AV VERTIKALDELT TOMANNSBOLIG M/ 2 CARPORTER
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.
<b>Regulering:</b>	Området er regulert til boligformål iht. reguleringsplan for Gruben, plan 3003.
<b>Kommuneplan:</b>	Det eksisterer ingen kjente planforslag som berører eiendommen.
<b>Adkomstvei:</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.
<b>Tilknytning vann:</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett. Eiendommen har ikke vannmåler.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Servitutter:</b>	Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
<b>Heftelser:</b>	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.
<b>Andre forhold:</b>	Det er ingen avvik mellom godkjente bygningstegninger og eksisterende fasader og planløsning.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 1833 RANA Gnr: 21 Bnr: 88
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	359,1 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata.no/ Norsk Eiendomsinformasjon AS.
<b>Hjemmelshaver:</b>	Wenche Anita Kristiansen DBO 1/1.
<b>Adresse:</b>	Svenskveien 112C 8610 Mo i Rana
<b>Kommentar:</b>	I tillegg har respektive eiendom 1/3-dels eierandel i tomt med g.nr og b.nr 21/86. Denne tomten er på 211,4 m <sup>2</sup> .

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Bilder	23.03.2015	Iht. egen dokumentasjon/-kontroll	Innhentet		
Egenerklæring		Vedlegg til boligsalgsrapport	Ikke fremvist	3	
Eiendomsdata.no	18.03.2015	Matrikkelinfo fra Norsk Eiendomsinformasjon	Innhentet		
Eiendomsverdi.no	18.03.2015	Kvalitetssikring av markedspris og -utvikling	Innhentet		
Energiattest	24.03.2015	Utført av Verdi EiendomsTakst AS	Innhentet	7	Ja
Rekvirent	23.03.2015	Informasjon gitt ved befaring	Innhentet		
Situasjonskart	18.03.2015	Grense-/arealkontroll iht. off. kartdata	Innhentet		
Rana kommune	21.02.2013	Planendring vedtatt	Innhentet		



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



Rana kommune	12.10.2000	Ferdigattest	Innhentet		
Rana kommune	26.11.1957	Reguleringsbestemmelser	Innhentet		
Rana kommune	19.07.2013	Tillatelse for bygging av carporter	Innhentet		
Rana kommune	11.02.2014	Skatteseddel	Innhentet		
HAF	18.03.2015	Opplysninger	Innhentet		
NorgesHus	01.12.1998	Orginale bygningstegninger	Innhentet		
Rana kommune	08.05.2013	Tegninger carport	Innhentet		
Rana kommune	23.03.2015	Kommunale avgifter	Innhentet		
Grane Søreng Inst AS	26.03.2015	Samsvarserklæring	Innhentet		

### Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Takstmannen har p.t. ikke mottatt selgers egenerklæring. Denne skal normalt fremlegges før et eventuelt salg finner sted. Det bemerkes at selger/revirent ikke har bebodd eiendommen og at en eventuell utfylt egenerklæring trolig vil være begrenset utfylt. Dette naturlig grunnet manglende kjennskap/kunnskap omkring boligens tekniske tilstand. Det anbefales i så måte at eiendommen undersøkes ekstra nøye av kjøper, og at denne boligsalgsrapport leses grundig.

### Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Tryg Forsikring. Avtalenr: 3523214. Type: Fullverdi. Forsikringssum: kr 2 901 700. Årlig premie: kr 3 563. Opplysninger gitt av eier.
Skattetakst:	kr 1 429 000 År: 2014 I flg. opplysninger fra Rana kommune.




Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



## Bygninger på eiendommen

### 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig	
	<p>Byggeår: 1999 Kilde: Boligen ble byggegodkjent 07.04.1999 og tatt i bruk 10.10.2000. Kilde: Norsk Eiendomsinformasjon AS.</p> <p>Anvendelse: Boligen har ikke vært bebodd de seneste 6 måneder, og boligen er p.t. klargjort for salg.</p>

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	81	73	68	5	Bruksarealet (BRA) er målt innvendig og bruttoarealet (BTA) er beregnet utvendig basert på målt veggtykkelse. Innvendige romhøyder er ca. 2,38 - 2,39 meter.
2. etasje	70	63	57	6	Bruksarealet (BRA) er målt innvendig og bruttoarealet (BTA) er beregnet utvendig basert på målt veggtykkelse. Innvendige romhøyder er ca. 2,41 - 2,42 meter, med noe skrånende himling ned til knevegger ca. 1,52 meter over gulvet.
Sum bygning:	151	136	125	11	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Se merknader i kommentarfeltet bak hvert etasjeplan.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré/trappehall, bad/wc/vaskerom, stue, kjøkken, soverom	Bod/ teknisk rom
2. etasje	Trapperom, loftstue, bad/wc, 2 soverom	Bod





Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



## To carporter

### To carporter



Byggeår: 2013 Kilde: I flg. opplysninger fra Rana kommune.

Anvendelse: Biloppstillingsplass for to biler.

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

## MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

### MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

Verdi  
**EiendomsTakst AS**  
— verdsetter din eiendom —

Byggeår:

Anvendelse: .

Se forklaring til begrepet "markedsverdi" og "teknisk verdi" på nest siste side i rapporten.

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA




## Konstruksjoner

### Utendørs

#### Terrengforhold - Utendørs

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

#### Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Se billed- og vurderingstekst. Terrenget virker å ha tilfredsstillende fall fra bygningskroppen, noe begrenset kontroll pga. snø.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.



## 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

### Bygning generelt - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

#### Bygning, generelt

Beskrivelse:	1/2-part av vertikaldelt tomannsbolig oppført over 2 plan. Boligen preges av alminnelig god standard alder tatt i betraktning. Boligen har følgende rom og planløsning: 1. etasje: Entré/trappehall, soverom, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom og bod/teknisk rom. 2. etasje: Trapperom, 2 soverom, bad/wc og bod.
	<b>Merknad!</b> Bygningsdelene er gitt TG (tilstandsgrad) ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på det enkelte bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f. eks varmtvannsbereder og andre elektriske komponenter) mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering og med hensikt å opplyse en kjøper om at det regelmessig må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf. også innledende tekst på side 2 og 3 i dette dokumentet som forklarer mer om TG - tilstandsgrad. Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er i forhold til eksempelvis sol, vind, nedbør etc. En brukt/eldre eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre en bolig er, desto flere slik forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er normalt ikke kommentert i rapporten. Bygningene er oppført etter den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdeler. Det er viktig å huske at bygningene er oppført i henhold til de forskrifter/regler som gjaldt på byggesøknadstidspunktet, og at dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er langt strengere enn datidens krav. Det bemerkes at alle steder i rapporten hvor det er påvist fukt eller fukt-/kondensmerker, så anbefales nærmere undersøkelser. Takstmannen viser for øvrig til kjøpers undersøkelsesplikt, og denne rapporten erstatter på ingen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig jmf. avhendingslovens § 3-10, 2. ledd.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Se spesifikke avsnitt lengre bak i rapporten ifm. hver enkelt konstruksjonsdel.

### Grunn og fundamenter - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Bygningen er oppført på ukjente men tilsynelatende stabile masser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnforholdene er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep. For ytterligere opplysninger se avsnittet "Direkte fundamentering". Det er ikke utført radonmåling. Dette anbefales for å fastslå radonnivået i inneluften. Takstmann kan om ønskelig bistå med målinger.



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Bygningen er fundamentert på støpt såle med grunnmurer av betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fundamenteringen virker stabil og ingen visuelle setnings-skader ble registrert. <span style="float: right;">TG: 1</span>

### Drenering - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

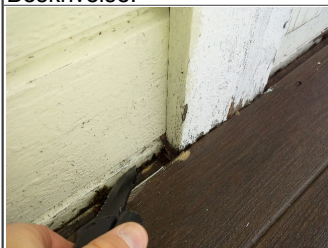
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Drenering er fra byggeår. Takvann blir ledet til grunn via renner og nedløp.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. <span style="float: right;">TG: 1</span>

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger	
Beskrivelse:	Yttervegger av bindingsverk av tre, trolig isolert med ca. 150 mm isolasjon.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til svekkelser i konstruksjonen registrert ved befaring, kun normal aldriingssvekkelse. Det er ingen lydlekasje mellom boenhetene, i flg. rekvirent. I følge vedlagte plantegninger kan det også se ut som om det er bygget en tykk betongvegg mellom boenhetene (25-30 cm tykk) men takstmannen kan ikke med 100 % sikkerhet bekrefte dette uten å ha sett spesifikke materialbeskrivelser. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkelse, type, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. <span style="float: right;">TG: 1</span>

Utvendig komplettering, vegg	
Beskrivelse:	Yttervegger er utvendig teknet med liggende kledning. Ytterkledningen er fra byggeår. Kontroll av ytterkledning.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ytterkledningen er stedvis montert for nær bakkenivå, anbefalt minsteavstand fra kledning til terreng er 30 cm. Begynnende skader i nedkant av ytterkledningen. <span style="float: right;">TG: 2</span>



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA





Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Ytterkledningen er malt. Fasade sør ble sist overflatebehandlet i 2013.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år. Normal tid før beising av trevindu, beiset er 1 - 3 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bakvegg i carport er ikke overflatebehandlet. Normal slitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning.


TG: 1

### Vinduer og dører - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer	
Beskrivelse:	Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass og løse sprosser fra byggeår.
	Vinduer i stue.
	Kontroll av vannbrett under vindu.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ene vinduet i soverommet i 1. etasje har tregheter i lukkemekanismen. Det bemerkes at det ikke er heldekkende vannbrett-beslag under vinduene. Sig i enkelte sprosser. Ingen punkteringer eller skader ble registrert ved befarings. Punkteringer kan dog ikke utelukkes da det ofte krever et spesielt lys for å observere punkteringer. Normal bruksslitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning.

TG: 1

Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	HOVEDINNGANGSDØR: Takoverbygget isolert formpresset dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. BI-INNGANG: Takoverbygget isolert formpresset dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. TERRASSEDØR: Malt isolert dør av tre med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår. Hovedinngangsdør og bi-inngangsdør.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Manglende sprosser på terrassedør. Ingen punkteringer i dørglass, skader eller funksjonssvikt ble registrert ved befarings. Normal bruksslitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning.

TG: 1





Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA




Innvendige dører	
Beskrivelse:	Lakkerte heltre furu speildører. Skyvedør mellom kjøkken og stue. Dører er fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen skader eller funksjonssvikt ble registrert ved befarng. Normal bruksslitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning.

Takkonstruksjon - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak takkonstruksjon av tre. Det er isolert med ca. 200 mm isolasjon opp under taktroa. Loftskillet med dampsperre. Adkomst til loft via luke i himling i det ene soverommet i 2. etasje.
	Kaldloft.
	Kaldloft.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til nedbøyning eller svikt i mønet/takkonstruksjonen. Det ble ikke registrert råte, svertesopp, fukt eller kondensmerker i takkonstruksjonen. Ingen tegn til skadedyr. Kaldloftet virker å ha tilfredsstillende lufting.

Taktekking - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Taket er utvendig tekket med Decra takpanner av stål. Forkantbeslag mellom taktekket og renner. Taktekket er fra byggeår. Taktekket var dekket av snø ved befarng.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ved befarng ikke observert visuelle skader i taktekket. Mose i taktekket på tak mot nord. Taket var delvis dekket av snø ved befarng.



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



## Renner, nedløp og beslag - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

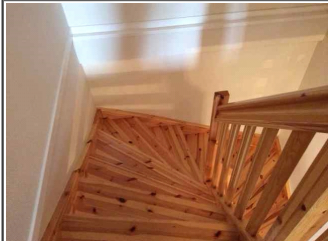

### Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner og nedløp av metall. Snøfangere på tak mot nord. Stigetrinn til pipen. Renner og nedløp fra byggeår. Renner og nedløp.	
		Nedløp.
	Stige til pipe.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i kobber er 30 - 50 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader på renner og nedløp. Det anbefales på generelt grunnlag velfungerende renner og nedløp som leder takvann lengst mulig vekk fra bygningskroppen, samt årlig sjekk/rengjøring av renner.	TG: 1 

## Terrasse, balkonger, trapper og ramper - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

### Trapper og ramper

Beskrivelse:	INNVENDIGE TRAPPER: TRAPP MELLOM 1. ETASJE OG 2. ETASJE: Lakkert åpen tretrapp med sving. Gelender langs den ene siden av trappeløpet. Trappen er fra byggeår. Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.	
		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe overflateslitasje i inntrinn. Normal bruksslitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning. Det bemerkes at iht. dagens forskriftskrav skal det være rekkverk/håndrekke på begge sider av trappeløpet.	TG: 1 




Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA





### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	MARKTERRASSE: Markterrasse på ca. 17,7 m2 med levegg. Markterrassen var dekket av snø ved befarung.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merkander. <span style="float: right;">TG: 1</span>

### Piper og ildsteder - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.


#### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Boligen har ett innvendig elementpipeløp som strekker seg fra 1. etasje og over tak. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted. Pipen er upusset på loftet. Pipen er tekket med heldekkende beslag over tak. Feieluke.
	 Pipe på kaldloft.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ildstedet var ikke i bruk ved befarung. Brennbart materiale på gulv under feieluken (TG 2). Det bemerkes at pipe og ildsteder kun ble visuelt befart utvendig (dvs. ikke befarung av innvendig pipeløp med kamera) da dette er utenfor takstmannens fagområde. <span style="float: right;">TG: 1</span>

### Etasjeskillere - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

#### Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskille av trebjelkelag. Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkel, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres. Kontroll av retningsavvik og skjevheter med krysslaser.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til svikt i konstruksjonen, kun mindre skjevheter i gulv ble registrert, hovedsaklig rundt pipen i 2. etasje. <span style="float: right;">TG: 1</span>



**Bad - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig**

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

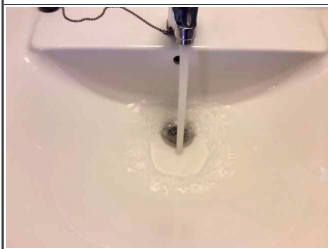

**Overflater, generelt - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom**



Beskrivelse:	Fliser på gulv og på vegger. Malte plater i himling. Gulv med undeliggende varmekabler. Overflater er fra byggeår.	
	Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.	
		Kontroll av høyde på dørterskel i forhold til sluk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bemerkes at det tidligere er dusjet direkte på overflatene. Det ble ved befaring fuktmålt, og ingen indikasjoner på fukt eller tegn til unormal fukt ble registrert. Gulvet er flatt (ingen fall mot sluk). Det er ingen høydeforskjell mellom slukrist og gulvet ved dørterskel. BVN (Byggebransjens våtromsnorm) anbefaler en høydeforskjell på minst 25 mm. Tar man i betraktning høyden på dørterskelen i tillegg er høydeforskjellen 21 mm. Det er i så fall her viktig å sørge for god tetting med silikon under og omkring terskelen for å hindre vann i å renne ut under terskelen ved en eventuell lekkasje.	TG: 1 

**Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom**


Beskrivelse:	Innredning av laminerte skrog med profilerte fronter. Lysarmatur over speil. Innredningen er fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt på innredningen. Innredningen bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.

**Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom**

Beskrivelse:	Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett fra 2015. Sluk i gulv under dusjkabinettet. Opplegg for vaskemaskin. Baderommet har skjult røropplegg. Sanitærinstallasjoner er fra byggeår.	
	Kontroll av vanntrykk og avrenning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende vanntrykk. Ingen synlig svikt på funksjonalitet. Ingen tegn til lekkasjer registrert ved befaring. Sanitærinstallasjonene bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. På generelt grunnlag anbefales det at sluk regelmessig kontrolleres og rengjøres.	TG: 1 

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/wc/vaskerom	
Beskrivelse:	Rommet har ventilasjon via mekanisk avtrekk og luftespalte under døren. Funksjonstest av det mekaniske avtrekket.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overstrømningskapasiteten/luftutskiftningen er ikke vurdert i denne rapporten. Generelt anbefales det å sørge for god luftgjennomstrømning i våtrom for å lede fuktig luft vekk fra konstruksjonen.
	TG: 1 

Overflater, generelt - 2. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Belegg på gulv. Fliser på vegger. Umalt panel i himling. Gulv med underliggende varmekabler. Overflater er fra byggeår.
	Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.
	Fuktmåling i dusjsone.
	Kontroll av høyde på dørterskel i forhold til sluk og dusjsone.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Missfarving i gulvbelegget (TG 2). Det ble ved befaring fuktmålt, og ingen indikasjoner på fukt eller tegn til unormal fukt ble registrert. Det bemerkes at det dusjes direkte på overflatene, dusjkabinett anbefales. Det bemerkes at terskel til dushjørnet er høyere enn dørterskel, ved eventuell lekkasje fra toalett eller servant vil vannet først finne veien til tilstøtende rom.
	TG: 2 


Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad/wc	
Beskrivelse:	Innredning av laminerte skrog med profilerte fronter. Lysarmatur over speil. Innredningen er fra byggeår.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt på innredningen. Innredningen bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.
	TG: 1 



### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 2. etasje / Bad/wc

Beskrivelse:	Heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Dusjhjørne med vegghengt blandebatteri. Sluk i gulv i dusjhjørnet. Baderommet har skjult røropplegg. Sanitærinstallasjoner er fra byggeår.	
	Kontroll av vanntrykk og avrenning.	 Kontroll av eventuelle lekkasjer.
	Kontroll av sluk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende vanntrykk. Ingen synlig svikt på funksjonalitet. Ingen tegn til lekkasjer registrert ved befaring. Sanitærinstallasjonene bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning. På generelt grunnlag anbefales det at sluk regelmessig kontrolleres og rengjøres.	TG: 1 


### Luftbehandling, generelt - 2. etasje / Bad/wc

Beskrivelse:	Rommet har naturlig ventilasjon via ventil i himling og luftespalte under døren.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overstrømningskapasiteten/luftutskiftningen er ikke vurdert i denne rapporten. Generelt anbefales det å sørge for god luftgjennomstrømning i våtrom for å lede fuktig luft vekk fra konstruksjonen.	TG: 1 

### Kjøkken - 1/2-part av vertikal delt 2-mannsbolig

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Overflater, generelt - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Parkett på gulv. Malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Overflater er fra byggeår. Vegger ble sist overflatebehandlet i 2015.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe overflateslitasje i parkett. Rommet bærer for øvrig preg av normal bruksslitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning.	TG: 1 




Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA



Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA




### Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med malte speilfronter. Laminerte benkeplater. Fliser mellom benkeplater og overskap. Innredningen er fra byggeår.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt på innredningen. Innredningen bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.	

### Sanitærinstallasjoner, generelt - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Sanitærinstallasjoner er fra byggeår.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kontroll av vanntrykk og avrenning. Tilfredsstillende vanntrykk. Ingen synlig svikt på funksjonalitet. Ingen tegn til lekkasjer registrert ved befarings. Installasjonene bærer preg av normal bruksslitasje alder tatt i betraktning.		

### Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk av merket Flexit over komfyr. Det mekaniske avtrekket blir ledet ut via yttervegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Funksjonstest av det mekaniske avtrekket. Ventilasjonskanal er festet med tape (TG 2). Det mekaniske avtrekket ble funksjonstestet ved befarings og funnet i orden. På generelt grunnlag anbefales det at det mekaniske avtrekket over komfyr/koketopp regelmessig rengjøres, dette for å bevare avtrekkets kapasitet og forhindre brann.	



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA


Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



### Innvendige overflater - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

#### Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	1. ETASJE: Gulv er tekket med parkett, belegg og fliser. Overflater er fra byggeår. Hamret metallplate under ildsted i stue. 2. ETASJE: Gulv er tekket med laminat og belegg. Overflater er fra byggeår. Overflater stue.
	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og gulvvarme er 15 - 35 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflateslitasje i parkett. Skade i belegg på det ene soverommet i 2. etasje. Det ble for øvrig ikke registrert nevneverdige sår/skader, sprekker, fuktmerker, knirk eller bom i noen av overflatene. Normal slitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning. NB! Vurdering av gulv i våtrom og kjøkken er spesifisert i egne kapitler.

TG: 1



#### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. ETASJE: Vegger er tekket med malt tapet, malt glassfiberstrie og fliser. Overflater er fra byggeår. Malt tapet på kjøkken ble sist overflatebehandlet i 2015. 2. ETASJE: Vegger er tekket med malt glassfiberstrie og fliser. Overflater er fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader. Normal slitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning. NB! Vurdering av vegger i våtrom og kjøkken er spesifisert i egne kapitler.

TG: 1





Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	1. ETASJE: Himlinger er tekket med malte plater. Overflater er fra byggeår. 2. ETASJE: Himlinger er tekket med malt/umalt panel og lakkert panel. Overflater er fra byggeår.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader. Normal slitasje og vedlikehold alder tatt i betraktning. NB! Vurdering av himling i våtrom og kjøkken er spesifisert i egne kapitler.


VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - 1/2-part av vertikal delt 2-mannsbolig
Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Vannrør av kobber og plast (rør-i-rør). Avløpsrør av plast. Innvendig hovedstoppekran og vannfordelingssskap montert i bod/teknisk rom.
	Vannfordelingssskap.
	Hovedstoppekran.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vanntrykk i boligen er tilfredsstillende, ingen indikasjoner på fortetninger. Det ble ikke registrert synlig svikt eller lekkasjer ved befaringen. TG er i all hovedsak satt ut fra en visuell betraktning. Det bemerkes at utvendig ledningsnett ofte er svært sammensatt og vanskelig og kontrollere. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Takstmann er ikke VVS-fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget. Det foreligger ingen opplysninger om utvendig ledningsnett eller tilstand.

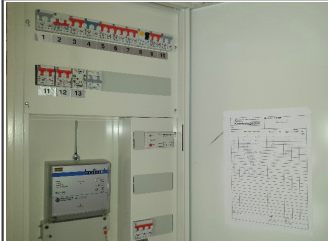
Varme, generelt	
Beskrivelse:	1. ETASJE: Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2013, termostatstyrte varmekabler og vedovn av merket Dovre i stue. Termostatstyrt panelovn på soverommet. Termostatstyrte varmekabler i entré/trappehall, kjøkken og bad/wc/vaskerom. 2. ETASJE: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc. Termostatstyrt panelovn i det ene soverommet.
	Vedovn i stue.
	Varmepumpe i stue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ildstedet var ikke i bruk ved befaring. Boligen virker å ha tilfredsstillende dekning av fastmonterte varmekilder. Takstmann er ikke VVS-fagmann og kontrollen av varmekilder er meget begrenset.



<b>Brannslukking, generelt</b>	
Beskrivelse:	1. ETASJE: Røykvarsler montert i himling i stue og på kjøkken. Brannslukningapparat plassert i entré/trappehall. 2. ETASJE: Røykvarsler montert i himling i trapperom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I henhold til "Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn" § 2-5 i kapitlet "Røykvarsler og manuelt slokkeutstyr i bolig", skal eier av bolig sørge for at boligen er utstyrt med minst en sertifisert røykvarsler plassert slik at den høres tydelig på alle soverommene når dørene er lukket. Eier skal også sørge for at boligen er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr: a) pulverapparat på minimum 6 kg med ABC-pulver b) skum-/vannapparat på minimum 9 liter c) skum-/vannapparat på minimum 6 liter med effektivitetsklasse på minimum 21A d) formfast brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm, eller e) annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet. Slokkeutstyret skal kunne benyttes i alle rom. Røykvarslere, brannslukningsapparat og annet brann- og sikkerhetsutstyr ble ikke funksjonstestet ved befaring. Primært bør røykvarslere monteres i himling. Det er krav om at røykvarslere skal høres tydelig i fra alle soverom når dører er lukket, og at manuelt slokkeutstyr kan benyttes i alle rom. Takstmannen anmoder om at dette vektlegges og ivaretas med tanke på egen sikkerhet. Tilstandsgrad ikke angitt.

<b>Luftbehandling, generelt</b>	
Beskrivelse:	Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken og bad/wc/vaskerom. For øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventil i yttervegg på bod/teknisk rom. Ventilasjonkanaler på kaldloft.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bemerkes at ventilasjon er et eget og relativt kompleks fagområde. I så måte anbefales fagfolk/spesialister på området for optimalisering av ventilasjon-/inneklimaforhold. På generelt grunnlag anbefales god ventilering i oppholdsrom. Dette for å fjerne forurensninger i luften som f.eks. støvpartikler, avgassinger og fuktighet samt tilføre frisk og ren luft.

<b>Elektriske anlegg - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig</b>	
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.	

<b>Elkraft, generelt</b>	
Beskrivelse:	El-skap plassert i entré/trappehall. Automatsikringer og måler. Boligen har skjult el-installasjon. El-skap.
	





Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA




Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det foreligger samsvarserklæring datert 26.03.2015 på montering av varmepumpe. Generell informasjon: Takstmannen er ikke el-fagmann og det anbefales på generelt grunnlag ifm. eierskifte en el-kontroll av boligens elektriske anlegg utført av et godkjent el-firma/el-fagmann, HelgelandsKraft AS og/eller egen el-takstmann. Det bemerkes at ifm. alt arbeid på elektrisk anlegg utført etter 01.01.1999 skal det foreligge samsvarserklæring. Dersom dette mangler kan det innebære en mangel ved eiendommen.
---------------------------------------	---

### Vannvarmere og elektrokjeler

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder av merket CTC FerroTerm på 194 liter og 2000 watt fra 2000, plassert i bod/teknisk rom i 1. etasje.
	Varmtvannsbereder.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert visuelle skader på varmtvannsberederen. <span style="float: right;">TG: 1 </span>


### Lyd- og bildesystemer, generelt

Beskrivelse:	Tv- og internettsignaler via bredbåndskabel fra Canal Digital.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 1 gis iht. forventet kvalitet og leveringsgrad fra leverandøren. <span style="float: right;">TG: 1 </span>



### Diverse utstyr - 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

### Skap og reoler

Beskrivelse:	1. ETASJE: Laminerte skrog med slette fronter i soverommet. 2. ETASJE: Laminerte skrog med slette fronter i begge soverommene.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt ved befaring. <span style="float: right;">TG: 1 </span>

### Sentralstøvsuger

Beskrivelse:	Sentralstøvsuger med sugenhet av merket Foma plassert i bod/teknisk rom i 1. etasje. Tilkoblingspunkt i 1. etasje. Sugenhet for sentralstøvsuger.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring. Ingen visuelle skader registrert. <span style="float: right;">TG: 1 </span>






Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



## To carporter

### Bygning generelt - To carporter

Bygning, generelt			
Beskrivelse:	2 enkle carporter fra 2013 oppført inntil boligen.		
	<p>Enkel beskrivelse: Carport på ca. 20,8 m<sup>2</sup>. Reisverk av tre. Pulttak takkonstruksjon av tre, utvendig tekking med Decra takpanner av stål. Forkantbeslag mellom taktekket og renner. Renner og nedløp av metall. Åpningen til carporten er på ca. 404 cm bredde og ca. 166-315 cm høyde.</p>		<p>Enkel beskrivelse: Carport på ca. 18,5 m<sup>2</sup>. Reisverk av tre. Pulttak takkonstruksjon av tre, utvendig tekking med Decra takpanner av stål. Forkantbeslag mellom taktekket og renner. Renner og nedløp av metall. Åpningen til carporten er på ca. 336 cm bredde og ca. 156-369 cm høyde.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gjenstående overflatebehandling. Bunnsvill er lagt direkte på grunn i den ene carporten, dette er uheldig mht. vannoppsug/råteskader.	TG: 1	



Matrikkel: Gnr 21: Bnr 88  
Kommune: 1833 RANA KOMMUNE  
Adresse: SVENSKVEIEN 112C, 8610 MO I RANA

Verdi Eiendomstakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA



## MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

### Annet - MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

#### Annet

Verdi  
**Eiendomstakst AS**  
verdssetter din eiendom

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturligvis også kunne påvirke markedsprisen - enten opp eller ned.

I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, arrondering, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Alle nevnte forhold er med på å danne det totale grunnlaget for markedsverdien.

Begrepet «markedsverdi» er for øvrig den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

LÅNEVERDI er en "forsiktig estimert markedsverdi", og blir normalt satt et sted mellom 80 og 90 % av markedsverdi.

TEKNISK VERDI (inkludert tomteverdi) som fremkommer på siste side i rapporten, må ikke forveksles med «markedsverdi».

«Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. Iblant kan dog ekstraordinære påkostninger knyttet til spesielle materialvalg, tekniske løsninger etc. påvirke den tekniske verdien opp.

I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom beliggende i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være nært opptil eller iblant lik fastsatt/estimert markedsverdi.

For en eiendom beliggende i et mindre pressområde og/eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter», så vil det ofte være et sprik, og iblant vesentlig sprik mellom "teknisk verdi" og fastsatt/estimert markedsverdi.

Fastsatt/estimert markedsverdi i en takstrappport skal uansett aldri være høyere enn teknisk verdi inkludert tomteverdi.

#### Merk.:

Det er markedsverdien - det beløp som på "folkemunne" også kalles for "takst" - som er den verdien som både selger og kjøper normalt forholder seg til ved avhending av en eiendom (salg/kjøp). Markedsverdien er normalt også utgangspunktet for "prisantydningen" som settes i forbindelse salg/annonsering mot det åpne boligmarkedet. Det er dog mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens fastsatte/estimerte markedsverdi, det vil si både høyere og lavere. Prisantydningen skal normalt dog ikke sette lavere enn det beløpet som selger er villig til å selge eiendommen for.

#### Relaterte kilder:

Verdi Eiendomstakst AS (<http://verdi-eiendomstakst.no/>)

Norges Takseringsforbund (<http://www.ntf.no/>)

Avhendingslova (<http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>)

Eiendomsmeglingsloven (<http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>)

Eiendom Norge AS (<http://www.eiendomnorge.no/>)

Norges Eiendomsmeglerforbund (<http://www.nef.no/xp/pub/topp/hovedside>)

Forbrukerrådet (<http://www.forbrukerradet.no/>)



## Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt:	kr	2 886
Forsikring:	kr	3 563
Renovasjon:	kr	4 140
Vannavgift:	kr	1 854
Avløpsavgift:	kr	2 392
Brannsyn, feiing:	kr	476
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	kr	10 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>kr</b>	<b>25 311</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	2 680 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 320 000
<b>Sum teknisk verdi – 1/2-part av vertikaldelt 2-mannsbolig</b>	<b>kr</b>	<b>2 360 000</b>
<b>To carporter</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	75 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 5 000
<b>Sum teknisk verdi – To carporter</b>	<b>kr</b>	<b>70 000</b>
<b>MARKEDSVURDERING (FORKLARING):</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	0
<b>Sum teknisk verdi – MARKEDSVURDERING (FORKLARING):</b>	<b>kr</b>	<b>0</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>kr</b>	<b>2 430 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	kr	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>kr</b>	<b>3 030 000</b>