

# Tilstandsrapport

 Andelsleilighet  
 Søderlundmyra 37, 8622 MO I RANA  
 RANA kommune  
 gnr. 20, bnr. 812  
 Andelsnummer 43

**Markedsverdi**

**2 400 000**

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 81 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 03.09.2025

Oppdragsnr.: 21602-1010

Referansenummer: QV1465

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R.Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Helbo Takst

er en underavdeling til Teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 3 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost: [post@helgelandbbl.no](mailto:post@helgelandbbl.no) eller til [jrh@helgelandbbl.no](mailto:jrh@helgelandbbl.no)

### Rapportansvarlig

John-Roger Hansen  
Uavhengig Takstingeniør  
[jrh@helgelandbbl.no](mailto:jrh@helgelandbbl.no)  
911 31 448

### Medansvarlig

Olaf Andreas Karstensen  
Uavhengig Takstingeniør  
[oak@helgelandbbl.no](mailto:oak@helgelandbbl.no)  
970 88 493



# 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

3 roms andelsleilighet i 7. etasje.

Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det

som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

## Andelsleilighet - Byggeår: 2016

### UTVENDIG [Gå til side](#)

Yttertak teknet med folietekking. Taktekking er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar og det var ikke tilkomst til taket ved befaringen.

Taksluker tilkoblet innvendige taknedløp. Taksluker og nedløp er borettslagets ansvar.

Veggkonstruksjonen er utført som bindingsverk i ferdige moduler. Flat takkonstruksjon i trevirke. Takkonstruksjonen er ikke befart da dette tilhører brl. sitt ansvarsområde.

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 3 lags glass.

Balkong på ca. 14m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.

Solskjerming ved hjelp av screen montert på vinduer mot vest.

### INNVENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Varmekabler under fliser i entere. Vegger og innvendige tak har malte flater i listefri utførelse. Etasjeskiller i tre.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Felles trappegang med betongtrapper og heis.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Skyvedørgarderobe i begge soverom.

### VÅTROM [Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen forevint dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm fra golv ved terskel til topp sluk.

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Dokumentasjon er fremlagt i forb. med søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelsen.

Rommet har innredning med slette skuffer og nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon med tilluft under dør. Ventilasjon er ikke funksjonstestet da anlegget var avstengt ved befaringen.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner. Vegger mot våtsoner er mot kjøkken og rørsjakt. Det ble søkt med fuktindikator uten å registrere unormale verdier.

### KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på golvet, malte flater på vegger og tak.

Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det er platetopp, komfyrvakt, integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Det er avtrekk via balansert anlegg.

### TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet. Hovedkraner i vannskap. Lekkasjesikring av vann i kjøkkenbenk.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.

Leiligheten varmes opp via fjernvarmeanlegg. Varmesentral er ikke kontrollert da dette faller inn under borettslagets ansvarsområde.

Varmtvann via sentralt varmtvannsberedning.

Porttelefon med svarapparat.

Kabel-TV/bredbånd.

Leiligheten varmes opp av vannbåren varme via radiatorer. Det er radiatorer i stue/kjøkken og i begge soverom. Rørskap på badet. Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gangen. Samsvarserklæring på nyinstallasjon foreligger. Strømmåler plassert i tavlerom i kjeller. Anlegget er ikke DLE kontrollert, i følge Linea.

### TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	86 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	86 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 400 000

### Arealer [Gå til side](#)

### Befaring - og eiendomsopplysninger [Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 400 000

### Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

### Lovlighet [Gå til side](#)

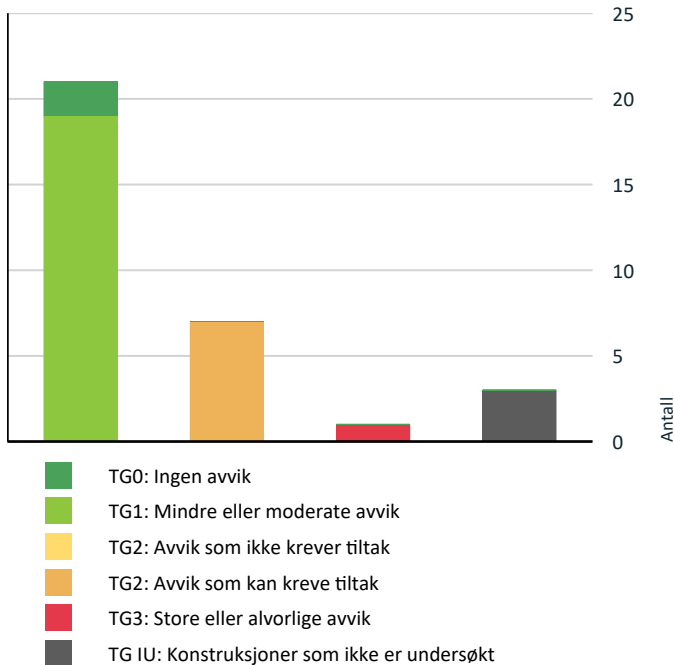
### Andelsleilighet

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

Det foreligger ferdigattest på bygget fra 6.12.2018.

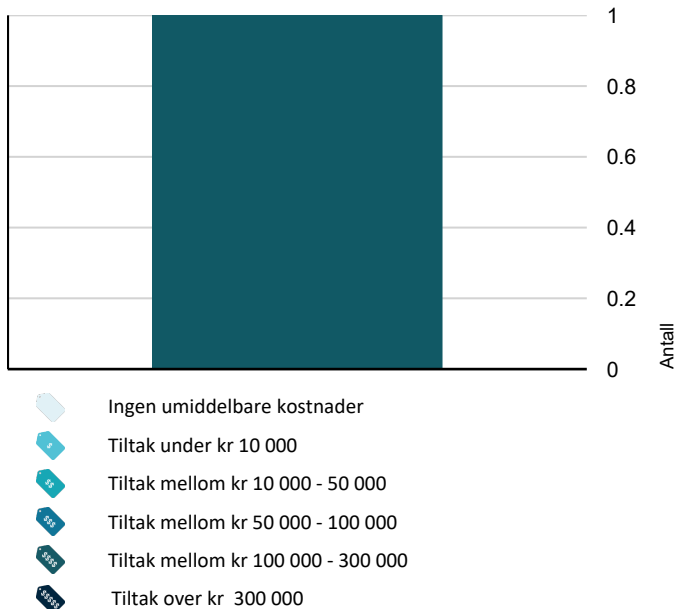
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Hovedhensikten med denne rapporten er å formidle takstforetakets syn på normal salgsverdi (markedsverdi) av denne eiendommen solgt på en profesjonell måte over en normal tidsperiode i dagens boligmarked. Oppdragsgiver ønsker en vurdering av dagens markedsverdi på eiendommen. Markedsverdi er definert som den høyeste pris man kan påregne at flere uavhengige interesser er villig til å betale for eiendommen ved slikt salg.

## Oppsummering av avvik

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

### Andelseilighet

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

! Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 7 Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 7 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET



**Byggeår**  
2016

**Kommentar**  
I følge Ambita.

**Anvendelse**  
Andelsleilighet for eget bruk

**Standard**  
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### ! TG IU Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Yttertak teknet med folietekking. Takteking er ikke vurdert da dette er borettslagets ansvar og det var ikke tilkomst til taket ved befaringen.

### ! TG 1 Nedløp og beslag

Taksluker tilkoblet innvendige taknedløp. Taksluker og nedløp er borettslagets ansvar.

### ! TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er utført som bindingsverk i ferdige moduler.

### ! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Flat takkonstruksjon i trevirke. Takkonstruksjonen er ikke befart da dette tilhører brl. sitt ansvarsområde.

### ! TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 3-lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Vindu mot nord i stue tar i karmen og vanskelig å åpne.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.



### ! TG 2 Dører

Leiligheten har malt hovedytterdør og PVC balkongdør med 3 lags glass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Balkongdøren er seget og er vanskelig å låse.

#### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkongdøren må justeres og låskasse smøres.



### ! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

# Tilstandsrapport

Balkong på ca. 14m<sup>2</sup> med adkomst fra stue.



## TG 1 Andre utvendige forhold

Solskjerming ved hjelp av screen montert på vinduer mot vest.



## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Varmekabler under fliser i entere. Vegger og innvendige tak har malte flater i listefri utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen sprekker i overganger mellom tak og vegg i kjøkken og stue, samt noen sprekker i overflater i gangen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvikene bør utbedres.



### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre.

#### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt et planavvik på 50mm gjennom hele rommet i stue samt ett avvik på 45mm i soverom.

I følge eier pågår det en samlet rettsak fra borettslaget som går på blant annet setningskader.

#### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

### TG 1 Innvendige trapper

Felles trappegang med betongtrapper og heis.

### TG 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe i begge soverom.

## VÅTROM

### 7 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen forevist dokumentasjon.

### 7 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekk i fuger ved vannskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende årsaker, som f.eks. fukt eller rørelse og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.



### 7 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 18mm fra golv ved terskel til topp sluk.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til golv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Det er skade på flis i dusj.

Det er sprekker i noen silikonfuger mellom gulv og sokkelflis.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:

Avvik bør utbedres.



### 7 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Dokumentasjon er fremlagt i forb. med søknad om ferdigattest/midlertidig brukstillatelsen.



### 7 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med slette skuffer og nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne, skyllekar og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er skade i benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport



Lekkasjesikring av vegghengt toalett.

## 7 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med tilluft under dør. Ventilasjon er ikke funksjonstestet da anlegget var avstengt ved befaringen.

## 7 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vegger mot våtsoner er mot kjøkken og rørsjakt. Det ble søkt med fuktindikator uten å registrere unormale verdier.



## KJØKKEN

## 7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har parkett på golvet, malte flater på vegger og tak. Kjøkkenet har innredning med slette fronter. Benkeplaten er av laminat med 2-kums benkebeslag. Det er platetopp, komfyrvakt, integrert kjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Fliser mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er skade i benkeplate.

Dørfront på kjøleskap er løsnet fra kjøleskapet.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Skapskroget skal byttes av forsikringselskapet etter vannskade, i følge egenerklæring.



## 7 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på badet. Hovedkraner i vannskap. Lekkasjesikring av vann i kjøkkenbenk.



Vannskap på badet med avrenning fra vannskap.



### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.



Rørapplegg i kjøkkenbenk.



Rørapplegg under servant.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat er plassert i bod.



### TG 1 Varmesentral

Leiligheten varmes opp via fjernvarmeanlegg. Varmesentral er ikke kontrollert da dette faller inn under borettslagets ansvarsområde.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann via sentralt varmtvannsberedning.

# Tilstandsrapport

## ! TG 1 Andre installasjoner

Porttelefon med svarapparat.  
Kabel-TV/bredbånd.

## ! TG 1 Vannbåren varme

Leiligheten varmes opp av vannbåren varme via radiatorer. Det er radiatorer i stue/kjøkken og i begge soverom. Rørskap på badet.

## ! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet med automatsikringer og overspenningsvern er plassert i gangen. Samsvarserklæring på nyinstallasjon foreligger. Strømmåler plassert i tavlerom i kjeller. Anlegget er ikke DLE kontrollert, i følge Linea.

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)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2016**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel

termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Nei**

### Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det at en autorisert elektriker går over anlegget ved eierskifte.

## ! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Brannslukningsapparat fra 2016 er plassert i boden.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei Røykvarsler i stue og i gang.**

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## TOMTEFORHOLD

### TG IU Andre tomteforhold

Byggegrunn, drenering, grunnmur og fundamenter, forstøtningsmurer, terrengforhold, utvendig vann- og avløpsledninger er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**  
**86 m<sup>2</sup>/81 m<sup>2</sup>**

*Andelsleilighet:* Gang, 2 Soverom, 2 Bod,  
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

**Markedsverdi**

**Kr 2 400 000**

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

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

**Teknisk verdi andelsbolig**

**Kr 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**

**4 400 000**

Tillegg for andel fellesformue + 43 634

Frادrag for andel felles gjeld - 2 023 445

**Konklusjon markedsverdi**

**2 400 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Søderlundmyra 39 ,8622 MO I RANA 80 m <sup>2</sup> 2017 2 sov	14-05-2023	2 500 000	<b>2 500 000</b>	1 927 890	4 427 890	<b>55 349</b>
2 Søderlundmyra 37 ,8622 MO I RANA 120 m <sup>2</sup> 2016 3 sov	11-10-2022	3 600 000	<b>3 800 000</b>	2 618 931	6 418 931	<b>53 491</b>
3 Søderlundmyra 39 ,8622 MO I RANA 115 m <sup>2</sup> 2018 3 sov	23-06-2022	3 300 000	<b>3 300 000</b>	2 809 048	6 109 048	<b>53 122</b>
4 Søderlundmyra 65 ,8622 MO I RANA 106 m <sup>2</sup> 2010 3 sov	08-12-2022	3 400 000	<b>3 500 000</b>	1 964 595	5 464 595	<b>51 553</b>
5 Søderlundmyra 37 ,8622 MO I RANA 116 m <sup>2</sup> 2016 3 sov	08-06-2022	3 000 000	<b>3 200 000</b>	2 659 698	5 859 698	<b>50 515</b>
6 Søderlundmyra 37 ,8622 MO I RANA 113 m <sup>2</sup> 2016 3 sov	24-02-2022	2 750 000	<b>2 600 000</b>	2 659 698	5 259 698	<b>46 546</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

Fellesutgifter inkl fjernvarme.	Kr.	178 308
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>178 500</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Andelsleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
<b>Sum teknisk verdi - Andelsleilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 750 000</b>

#### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 3 750 000**

### 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.	650 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>650 000</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

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

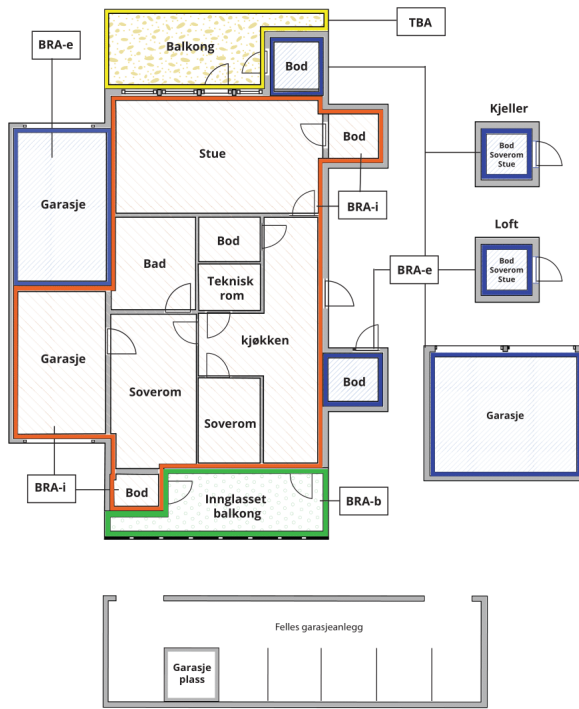
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
7 Etasje	81	5		86	14
<b>SUM</b>	<b>81</b>	<b>5</b>			<b>14</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>86</b>				

## Romfordeling

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

### Kommentar

Eksterne bruksareal (BRA-e) er bod på ca. 5 kvm i felles bodanlegg.  
Åpent areal (TBA) er balkong på ca. 14 kvm. med utgang fra stuen.

Etter opplysninger gitt ved befaringen disponeres parkeringsplass 43 i åpent carportanlegg.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk  
*Kommentar:* Det foreligger ferdigattest på bygget fra 6.12.2018.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* I følge Alf Hansen er det utbedret en vannskade i kjøkkenet i 2022 etter en lekkasje fra taket.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Andelsleilighet</b>	78	3

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	John-Roger Hansen	Takstingeniør
22.6.2023	Olaf Andreas Karstensen	Takstingeniør
	John Roger Hansen	Takstingeniør
	Alf Hansen	Selgers medhjelper
29.8.2024	John-Roger Hansen	Takstingeniør
	Olaf Karstensen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	812		0	4505.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Søderlundmyra 37

### Hjemmelshaver

Lynghemåsen Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0704/LYNGHEIMÅSEN BORETTSLAG	815721772	H0704	Helgeland BBL.	Bakken Knut Olav

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
43	5 000 31.12.2024	2 000 000 31.12.2024	43 634 31.12.2024	2 023 445 31.12.2024

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	350 000
Omløpsmidler:	3 662 927	Samlet innskuddskapital:	136 760 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 138 418 360
Disponible midler:	3 086 418	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	275 178 360

### Kommentar

Andel disponible midler og fellesgjeld pr. 31.12.2024. Fellesgjelden kan variere over tid, og den kan også øke som følge av beslutninger i borettslagets styre eller generalforsamling.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Lynghemåsen ligger med kort avstand til sentrum av byen som innehar alt av fasiliteter; kjøpesentre og butikker, kontorer, kino og teater, restauranter og kafeer m.v.

Det er kort vei til dagligvarebutikk i Vika og på Langmoheia. Bussholdeplass like ved rundkjøringa i Vika. Lynghem barneskole ligger på platået ovenfor, og det går gangsti opp skråningen fra leilighetsbygget til Lynghem. Fine turområder i nærheten er populære Promenaden langs Havmannen i sentrum og rekreasjonsområdet Klokkehagen.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

"Detaljregulering for VIKÅÅSEN" ikrafttredelse 24.03.2015

### Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng, men asfalterte veier og parkeringer. Opparbeidet uteområder med plener, beplantning, forstøtningsmurer, stier og felles bord og benker.

### Tinglyste/andre forhold

Etter opplysninger gitt ved befaringen disponeres parkeringsplass 43 i åpent carportanlegg.

### Kommuneplan

"Kommunedelplan for MO OG OMEGN" ikrafttredelse 16.06.2014.

### Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

### Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for medlemmer i Helgeland BBL.

Ansiennitetsregler: 1. Andelseiere i borettslaget. 2. Medlemmer i Helgeland BBL eller felles ansiennitet.

Det er to måter avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

Ved forhåndsavklaring kunngjøres boligen før den er solgt, og de som er interessert boligen må melde seg innen en gitt frist. Etter at bud er akseptert, avklares forkjøpsretten ved at Helgeland BBL henvender seg til de som har meldt interesse og spør om noen ønsker 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 overta boligen hvis ingen med bedre ansiennitet har meldt seg innen meldefristen.

### Bebyggelsen

Boligen ligger i ett område med blandet bebyggelse av blokker, småhusbebyggelse og næringsbygg.

### Øvrig informasjon

Det bemerkes at det er en pågående sak mellom borettslaget og utbygger angående utbedring av eventuelle feil og mangler.

## Siste hjemmelovergang

<b>Kjøpesum</b>	<b>År</b>
3 400 000	2016

## Forsikring

<b>Selskap</b>	<b>Avtalenr</b>	<b>Type</b>	<b>Forsikringssum</b>	<b>Årlig premie</b>
IF skadeforsikring	SP1294502	Fullverdi	393 572 830	292 362
<b>Kommentar</b>				
Gjelder for hele brl. Betales over mnd. felleskostnader				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger		Plan og fasade	Gjennomgått	9	Nei
Boligopplysninger	15.06.2023		Gjennomgått	2	Nei
Rana kommune	06.12.2018	Ferdigattest	Gjennomgått	2	Nei
Forkjøpsrett			Gjennomgått	1	Nei
Rana kommune	24.03.2015	Reguleringsbestemmelser	Gjennomgått	7	Nei
Rana kommune	03.02.2016	Plankart, bestemmelser.	Gjennomgått	21	Nei
Rana kommune	15.06.2023	Kommuneplankart	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	17.04.2018	Husregler	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	05.04.2022	Protokoll 2022	Gjennomgått	5	Nei
Ambita	06.06.2023	Grunnbok	Gjennomgått	2	Nei
Voll	06.05.2015	Utomhusplan	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	21.03.2023	Protokoll 2023	Gjennomgått	6	Nei
Borettslag	05.05.2023	Økning felleskostnader	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	01.12.2017	Rømningsplan	Gjennomgått	1	Nei
Ambita	06.06.2023	Grunnbok	Gjennomgått	1	Nei
Borettslag	25.06.2015	Vedtekter	Gjennomgått	8	Nei
Voll	06.05.2015	Situasjonsplan	Gjennomgått	1	Nei
Voll	06.05.2015	Plan: kjeller, 1 etg	Gjennomgått	2	Nei
Borettslag	28.02.2023	Årsberetning 2022	Gjennomgått	24	Nei

# Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2023	
2	12.12.2023	
3	29.08.2024	Oppdatering av tilstandsrapport.
4	29.08.2024	
5	04.09.2025	
6	04.09.2025	
7	04.09.2025	
8	04.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 fra en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSunDERsØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/QV1465>

## 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