

# Tilstandsrapport

 4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.

 Nordmohøgda 5A , 8622 MO I RANA

 RANA kommune

 gnr. 20, bnr. 922

 Andelsnummer 5

## Markedsverdi

### 2 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 101 m<sup>2</sup> BRA-i: 96 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 20.04.2026

Oppdragsnr.: 20914-4777

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: TL5279

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Høgås



# MO TAKST

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

# Motakst AS

Motakst AS er et uavhengig og sertifisert takseringsfirma med base i Nord-Norge. Vi leverer profesjonelle takseringstjenester over hele Helgeland og Troms, med høy faglig integritet, lokal kunnskap og pålitelighet i fokus.

Vår kjernevirksomhet omfatter blant annet: Verditakst og lånetakst, Tilstandsrapporter og vedlikeholdsrapporter, Skadetaksering, Overtagleser og 1 og 5-årsbefaringer for bolig og næring, Bistand ved kjøp og salg av eiendom, Uavhengige vurderinger for forsikring og ved tvister.

Vi har solid erfaring med både bolig-, fritids- og næringseiendom, og kombinerer moderne teknologi med inngående kunnskap om byggeskikk, regelverk og markedsforhold i regionen. Vår metodikk sikrer grundige vurderinger og lett forståelige rapporter, skreddersydd etter kundens behov.

Motakst AS er medlem av Norsk takst og følger bransjens etiske retningslinjer og standarder. Vi er opptatt av kvalitet i alle ledd og setter høyt fokus på kundeservice, presisjon og effektiv gjennomføring.

## Rapportansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås

marius@motakst.no

472 67 180



# 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.

## 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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### 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.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	101 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m <sup>2</sup>
Totalpris	4 150 000

## 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

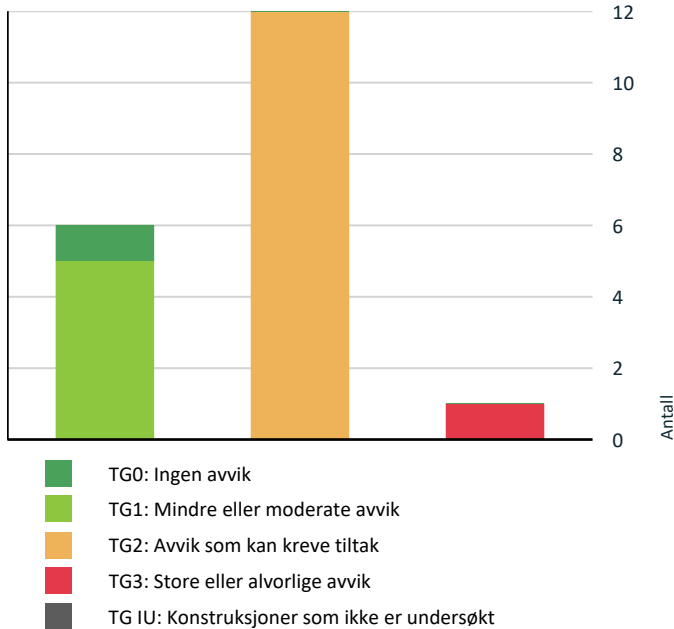
[Gå til side](#)

### 4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.

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

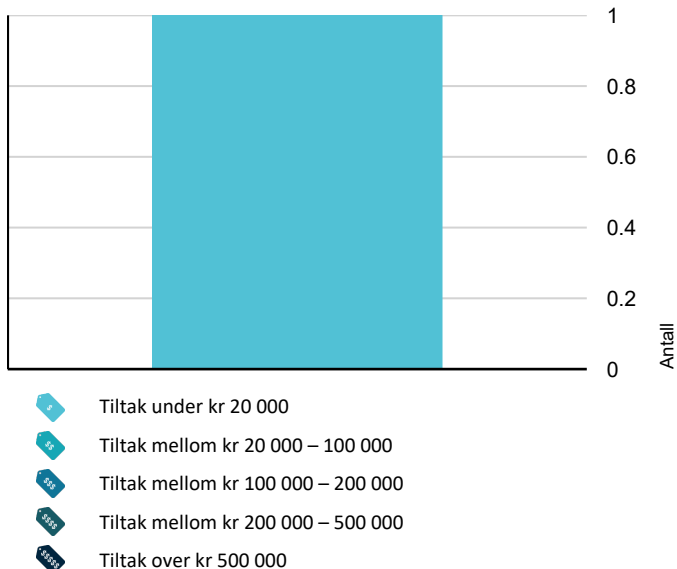
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### 4-roms andelseleilighet m/ privat carport og utvendig bod.

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.  
Avtrekksvifte er defekt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)  
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vindusforingene har fuktsvell.

- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)  
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er vanskelig å åpne/lukke.  
Mindre sår i hovedinngangsdør.  
Fuktskade i utforing på balkongdør, det ble fuktmålt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)  
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)  
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Enkelte overflater har noe høy slitasjegrad.  
Det er noe skruehull etter tidligere montert utstyr.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Sammendrag av boligens tilstand

Målt avvik i stuen:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.



## Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er noe ujevnheter i kjøkkenfronter.  
Mindre sår i benkeplate.



## Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er utettheter i rørskapet.



## Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



## Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Fuktskadet utforing i vinduet bak badekar.



## Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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



## Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen, selv om kravet til 25mm høydeforskjell er ivaretatt.



## Våtrom > 2. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Vannlåsen er tapet, sannsynligvis for å tette drypplekkasje.

Lamineringen på frontene er løs.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

### Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet



Det er avvik i rømningsveier.

[Gå til side](#)



Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vinduene på to av soverommene tilfredsstillende ikke dagens krav til rømming. Bygningen er godkjent med disse vinduene jf. godkjente bygningstegninger.  
Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

# Tilstandsrapport

## 4-ROMS ANDELSLEILIGHET M/ PRIVAT CARPORT OG UTVENDIG BOD.



**Byggeår**  
1927

**Kommentar**  
Boligen ble registrert tatt i bruk den 18.05.1927, men er ombygd i senere tid.

**Anvendelse**  
Boligen var ved befaring ubebodd.

**Standard**  
Boligen holder generelt normal standard, alder tatt i betraktning.

**Vedlikehold**  
Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

## UTVENDIG

### Vinduer

**Beskrivelse**  
Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2010.

**Vurdering av avvik:**  
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Flere av vindusforingene har fuktsvell.

**Konsekvens/tiltak**  
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Det bør utføres vedlikehold og utbedring av vinduskarmer og foringer for å hindre videre forringelse og fuktskader. Dersom tiltak ikke iverksettes, kan det føre til redusert isolasjonsevne, økt varmetap, samt risiko for råte.

# Tilstandsrapport



## TG.2 Dører

### Beskrivelse

Inngangsdør til leilighet: Kompakt laminert ytterdør med kikkehull.  
Terrassedør: Isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 2010.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Balkongdøren er vanskelig å åpne/lukke.

Mindre sår i hovedinngangsdør.

Fuktskade i utforing på balkongdør, det ble fuktmålt ved befaring, og forhøyede fuktverdier ble registrert.

### Konsekvens/tiltak

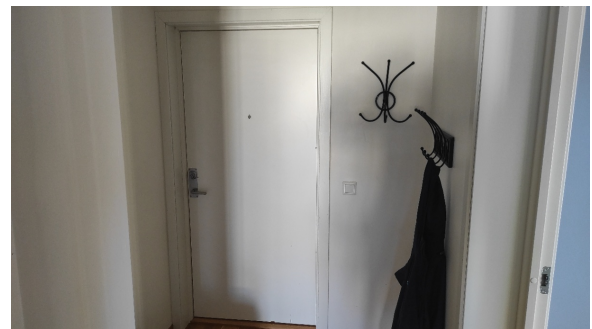
- Dører må justeres.

Balkongdøren bør justeres eller utbedres for å sikre normal funksjon, og mindre sår i hovedinngangsdør bør utbedres for å forhindre ytterligere skader.

Utskiftning av fuktskadet utforing må påregnes. Det bør utføres ytterligere undersøkelser av utvendig tetting for å avdekke årsaken til fuktskaden og forhindre gjentakelse.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for ytterligere fuktskader, redusert funksjonalitet og levetid på dørene, samt mulig skade på tilstøtende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Balkong på 3,2 m2 med glassrekkverk. Rekkverket har en høyde på 90 cm.



## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Taktekket, nedløp og beslag, veggkonstruksjon, utvendige trapper og takkonstruksjon er ikke undersøkt da dette faller under borettslagets vedlikeholdsansvar.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

### Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht. NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Det bør utarbeides en tilstandsanalyserapport eller vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om tilstanden og kan føre til at nødvendige vedlikeholdstiltak ikke blir oppdaget eller gjennomført, noe som øker risikoen for skader og forringelse av bygningsdeler.

## INNVENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Gulv er tekket med parkett.

Vegger er tekket med malt gips.

Himlinger er tekket med malt gips.

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte overflater har noe høy slitasjegrad.  
Det er noe skruehull etter tidligere montert utstyr.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppgradering av enkelte overflater må påregnes.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i stuen:

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 18 mm.

### 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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Dette vil sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en eldre bolig, men kan vurderes ved eventuell fremtidig renovering.

Konsekvensen av avviket er hovedsakelig estetisk og kan påvirke møblering og innredning, men har normalt ingen betydning for bæreevnen.

# Tilstandsrapport

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har ingen fastmonterte ildsteder, med har etablert pipeløp.  
Eier opplyser om at det er mulig å montere ildsted om ønskelig.  
Dersom det monteres ildsted, må dette meldes inn til feietjenesten.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Boligen har malte profilerte dører. Dørene ble funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.



## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

### Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.  
Våtrommet er opplyst å være oppført iht. TEK 97.

### 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Vegger er tekket med malt strie.  
Himling er tekket med malt gips.

### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Fuktskadet utføring i vinduet bak badekar.

### Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Utskiftning av vindusforingen bak badekar må påregnes.

Vinduer og dører i våtsoner skal utføres med fuktbestandige materialer, ved utskiftning av vindusforing må det etableres en godkjent fuktsikker løsning slik at skaden ikke oppstår flere ganger.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Badet har stålsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen, selv om kravet til 25mm høydeforskjell er ivaretatt.

#### Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

# Tilstandsrapport

Det bør foretas utbedring av utettheter rundt rørgjennomføringer i våtsonen for å hindre at vann trenger inn i konstruksjonen.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for fuktskader og følgeskader på tilstøtende bygningsdeler.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

### TE2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjkabinett, gulvmontert toalett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Vannlåsen er tapet, sannsynligvis for å tette drypplekkasje.

Lamineringen på frontene er løs.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vannlåsen bør utbedres eller byttes for å sikre en tett og forskriftsmessig løsning. Dersom lekkasjen ikke utbedres, kan det føre til vannskader på innredning og omkringliggende konstruksjoner, samt risiko for uønsket lukt.

Lamineringen på frontene bør repareres eller byttes for å hindre videre skade og forringelse av innredningen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og estetisk forringelse av innredningen.



## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

# Tilstandsrapport

## ! TG 3 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk med elektrisk styrt vifte ut via himling.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Avtrekksviften må skiftes ut.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



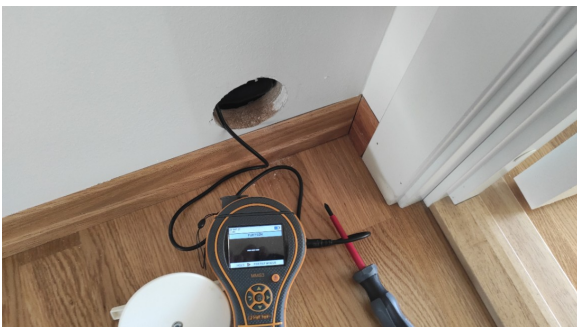
## 2. ETASJE > BAD/VASKEROM

## ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende soverom.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



## KJØKKEN

## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

## ! TG 2 Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i stål med ett-greps blandebatteri. Belysning under overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og koketopp.

Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

# Tilstandsrapport

Det er noe ujevnheter i kjøkkenfronter.  
Mindre sår i benkeplate.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre ujevnheter i kjøkkenfronter og reparere eller bytte benkeplaten for å forhindre ytterligere slitasje og redusere risiko for fuktskader dersom vann trenger inn i skader på benkeplaten.



## 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med avtrekk ut via himling.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.  
Hovedstoppekran plassert i felles bod i kjelleretasjen.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er utettheter i rørskapet.

## Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør utbedres utettheter i rørskapet for å hindre fuktskader i omkringliggende konstruksjoner ved eventuell vannlekkasje. Manglende utbedring kan føre til vannskader og økte vedlikeholdskostnader.



## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Avløpsrør av plast og støpejern.

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Leiligheten har naturlig ventilasjon via ventiler i vinduer.

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter av merket Altech fra 2010 plassert i felles bod i kjelleretasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede 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.*

### Beskrivelse

El-skap med automatsikringer plassert i entre, måler plassert i kjelleretasjen.

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

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Anlegget er opplyst å være fra 2010.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Samsvarserklæringer er ikke fremvist.**
- 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?  
**Ja Siste kontroll fra Linea AS ble utført den 20.11.2013. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.**  
**Forfall neste kontroll: 2033.**
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

- 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
- 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?  
**Ja Det foreligger ikke samsvarserklæringer for arbeider utført på det elektriske anlegget. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.**  
**Kostnadsestimatet settes for utførelse av el-kontroll, ved eventuelle utbedringer/utskiftninger kan kostnadene bli høyere.**

## Generell kommentar

NB:  
Ved kjøp/salg anbefaler DLE kontroll av installasjon utført av installatørforetak. (NEK 405 EI kontroll i bolig).

# Tilstandsrapport



## FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

*Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Vurdering av forhold som kan ha betydning for helse, miljø og sikkerhet i boligen. Dette inkluderer vurdering av balkonger, terrasser og trapper med hensyn til rekkverk, rekkverkshøyder, åpninger i rekkverk, håndløpere og tilsvarende forhold vurdert opp mot dagens krav der dette er relevant.

Videre er det gjort en vurdering av radonforhold, elektrisk anlegg og branntekniske forhold, herunder røykvarslere, brannslukningsutstyr, rømningsveier og synlige avvik i branncelleinndeling. I tillegg er forstøtningsmurer samt eiendommens beliggenhet i forhold til eventuell flom- og rasfare vurdert.

Vurderingene under dette punktet er kun ment som en generell sikkerhetsgjennomgang, og det settes ikke tilstandsgrad (TG) på de forhold som inngår her.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Vinduene på to av soverommene tilfredsstillende ikke dagens krav til rømning. Bygningen er godkjent med disse vinduene jf. godkjente bygningstegninger. Eiendommen ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE Atlas.

#### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom det planlegges søknadspliktige tiltak på eiendommen, som for eksempel tilbygg, påbygg eller garasje, kan det være nødvendig å foreta geotekniske undersøkelser. For ytterligere informasjon, se NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred».

# Konklusjon og markedsvurdering

## Hovedbyggets BRA/BRA-i

101 m<sup>2</sup>/96 m<sup>2</sup>

4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.: Entré, 3 Soverom, 2 Garderobe, Bad/vaskerom, Stue/kjøkken, Bod

*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, borett, 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.*

<b>Markedsverdi uten fradrag</b>		<b>4 150 000</b>
Tillegg for andel fellesformue	+	23 075
Frdrag for andel felles gjeld	-	1 792 020
<b>Konklusjon markedsverdi</b>		<b>2 400 000</b>

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten. Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

### Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

### Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>  
Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>  
Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>  
Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>  
Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>  
Eiendomsmeglingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>  
Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>  
Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Thora Meyers gate 28B ,8622 MO I RANA 63 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	30-01-2025	2 800 000	<b>2 850 000</b>	681 988	3 531 988	<b>56 063</b>
2 Skoginspektør Nilsens vei 16 ,8622 MO I RANA 75 m <sup>2</sup> 1953 2 sov	27-03-2025	3 590 000	<b>3 430 000</b>	58 863	3 488 863	<b>53 675</b>
3 Per Hellerviks gate 10B ,8624 MO I RANA 65 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	03-07-2025	3 290 000	<b>3 150 000</b>	226 886	3 376 886	<b>51 952</b>
4 Kaialundveien 18A ,8624 MO I RANA 69 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	08-09-2024	3 790 000	<b>3 550 000</b>	26 000	3 576 000	<b>51 826</b>
5 Thora Meyers gate 24B ,8622 MO I RANA 63 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	09-02-2025	2 490 000	<b>2 500 000</b>	677 373	3 177 373	<b>50 434</b>
6 Nordlandsveien 6B ,8624 MO I RANA 66 m <sup>2</sup> 1954 2 sov	04-06-2025	2 950 000	<b>3 100 000</b>	226 886	3 326 886	<b>50 407</b>
7 Lars Meyers gate 7C ,8622 MO I RANA 73 m <sup>2</sup> 1961 2 sov	26-05-2025	3 000 000	<b>3 000 000</b>	466 226	3 466 226	<b>47 483</b>
8 Kaialundveien 18A ,8624 MO I RANA 96 m <sup>2</sup> 1953 3 sov	02-07-2025	4 500 000	<b>4 500 000</b>	34 511	4 534 511	<b>47 234</b>

Kilde :  
Eiendomsverdi

### Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

# Beregninger

## Årlige kostnader

Felleskostnader:	Kr.	156 180
Årlige innvendige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	15 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>171 000</b>

## Teknisk verdi bygninger

### 4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 830 000
<b>Sum teknisk verdi - 4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>

<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 400 000</b>
------------------------------------	------------	------------------

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 000 000
<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 000 000</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

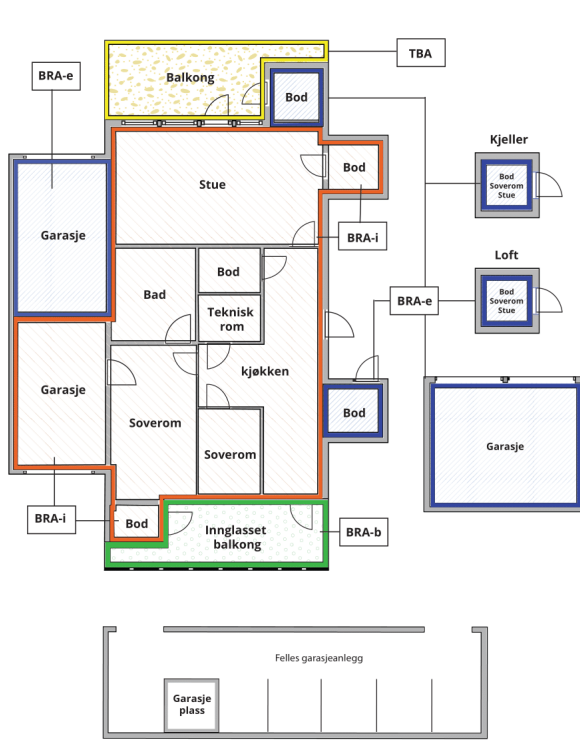
## Hva er måleverdig areal?

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 branncelleindeling

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 avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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

## 4-roms andelsleilighet m/ privat carport og utvendig bod.

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	96			96	3	3	99
Kjelleretasje		5		5			5
<b>SUM</b>	<b>96</b>	<b>5</b>			<b>3</b>	<b>3</b>	<b>104</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>101</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, soverom 1, garderobe 1, garderobe 2, bad/vaskerom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		
Kjelleretasje		Bod	

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

<b>Dato</b>	<b>Til stede</b>	<b>Rolle</b>
10.4.2026	Marius Høgås	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	20	922		0	1137.1 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordmohøgda 5A

### Hjemmelshaver

Nordmohøgda Borettslag

### Kommentar

Oppgitte tomteareal gjelder for hele borettslaget.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/NORDMOHØGDA BORETTSLAG	997356624	H0202	Helgeland BBL	Eide Linda Veronika, Simonsen Mona Helen Wangberg

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
5	5 000	23 075 31.12.2024	1 792 020 12.01.2026

## Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	25 000
Omløpsmidler:		150 591 Samlet innskuddskapital:	7 275 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	43 868 Langsiktig gjeld (+):	+ 7 364 497
Disponible midler:		106 723 Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	14 639 497

### Kommentar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sentrumsnært , om lag 0,5 km fra sentrum av Mo i Rana. Eiendommen ligger med kort avstand til butikk, kjøpesenter, parker, restauranter og andre kultur/fritidstilbud. Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kafeer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

### Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "Mo (Preben Kragh)", plan-ID 2005. Ikrafttredelse 16.05.1950.

### Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass.  
Felles tomt som har ett areal på ca. 1 137m<sup>2</sup>.

## Kommuneplan

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

Takstmannen er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

## Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

## Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

## Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

## Forkjøpsrett

Det er to måter å avklare forkjøpsrett på.

Forhåndsavklaring:

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

Fastprisavklaring:

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

## Bebyggelsen

Bebyggelsen består av et frittstående leilighetsbygg opprinnelig fra 1927, bygd over 3 plan. Til leiligheten hører det med en carport og et uthus.

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

## Parkering

Parkering i carport og på felles tomt.

## Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av tømmer, utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon, utvendig tekket med skiferstein.

## Oppvarming

Leiligheten blir varmet opp med elektrisitet.

## Særskilte avtaler

Nåværende og fremtidige eiere forplikter seg til å innhente tillatelse fra antikvarisk myndighet i forbindelse med endring av overflater og konstruksjoner, utskiftning av bygningsdeler som panel, vinduer, takteking etc. Likeledes skal alle endrings- og nybyggingsplaner, samt utenomhusplaner godkjennes av antikvarisk myndighet. Denne heftelsen kan ikke avlyses uten samtykke fra Riksantikvaren.

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring	SP563311	Fullverdi		

### Kommentar

Forsikringen gjelder for hele borettslaget.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	17.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	17.04.2026	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	17.04.2026	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Plantegning	17.04.2026	Plantegning av leiligheten.	Gjennomgått		Nei
Bilder	10.04.2026	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått		Nei
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS		Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke		Nei
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.