

Tilstandsrapport



Enebolig



Heiaveien 8, 8630 STORFORSHEIA



RANA kommune



gnr. 87, bnr. 91

Markedsverdi

3 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 163 m²



Befaringsdato: 30.04.2025

Rapportdato: 06.05.2025

Oppdragsnr.: 12315-2273

Referansenummer: WA1120

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



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.

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdighet: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Medansvarlig

Dag Ottar Mikalsen

Jim Thomas Løkås

Uavhengig Takstingeniør

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

jim@vet.no

411 11 466

916 43 859



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med generelt liten bruksslitasje. Dette indikerer at eierne har tatt godt vare på eiendommen og regelmessig utført nødvendig vedlikehold. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel fra tidlig 2000-tallet.
Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.
Taktro av sponplater.
Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.
Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med overliggende sydde matter. Underliggende dampsperre.
Adkomst til kaldloftet via uisolert loftsluke.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
Bygningen har malte ytterdører med 2-lags glassfelt og malte balkongdører med 2-lags glassfelt.
Vestvendt terrasse på ca. 32 m2 med spilerekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Nordvendt luftebalkong på ca. 4 m2 med liggende rekkverk.
Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm.
Adkomst via dør fra soverom i hovedetasjen.

Markplatting på fasade mot sør på ca. 17 m2.

Takoverbygget platting på gavlvegg mot øst på ca. 8 m2.

Takoverbygget platting ved inngangsdør i sokkeletasjen på ca. 7 m2.
Utvendig trapp i impregnert materiale med trinn i strekktmetall.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har panel, tapet, malte plater (gips og walls2paint), panelplater og Strie.
Innvendige tak har panel, malte gipsplater og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på grunn i sokkeletasjen.
Ved stikkprøver av høydeforskjeller/planavvik, ble det registrert avvik på ca. 10 mm gjennom hele rommet.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe og to fastmonterte ildsteder.
Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlige grunnmurer i boder i sokkeletasjen.
Boligen har malt tretrapp.
Boligen har både slette dører og speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Eier opplyser om at badet ble oppusset i 2015.
Veggene har malt glassfiberstrie. Taket har himlingsplater.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, speil på vegg over servant, veggmontert toalett med innebygget sisterner, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom

Vegger er tekket med våtromstapet og malte plater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med perginol.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Utslagsvask med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.
Hulltaking er ikke foretatt, da tilstøtende innervegger nylig har vært åpnet i forbindelse med oppussing. Ifølge eier ble det ikke observert tegn til fukt i konstruksjonen ved dette tidspunktet.

Bad/wc

Eier opplyser om at badet ble renoveret i 2024.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer på utførte arbeider.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år og arbeider er utført av firma.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med komfyrvakt.
Veggmontert ventilator over platetopp.
Eldre innredning med melte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri.
Det er opplegg for oppvaskmaskin, og frittstående hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Innvendig hovedstoppekran med kuleventil.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2008, montert i stuen i hovedetasjen.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Merke: Oso

Liter: 281

Watt: 3000

Produsert: 2023

El-skap plassert i entré.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i bod i sokkeletasjen.

Automatsikringer.

- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Varmekabler i bad, soverom, deler av trappegang og i stue/kjøkken.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 30.05.2017. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Eier opplyser om at drenering ble skiftet i 2019-2020. Arbeider er utført av firma.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Forstøtningsmur er av betongstein.

Det er skrånende terreng rundt boligen.

Eier opplyser om at utvendig vannledning vannledning ble skiftet i 2019.

Utvendige avløpsledninger er fra byggeår.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	199 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	171 m ²
Totalpris	3 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og tegninger ifm. etablering av terrasse på fasade mot vest.

I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som wc, benyttes i dag som bad/wc (ikke søknadspliktig).

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som hobby/sport, benyttes i dag som stue/kjøkken (ikke søknadspliktig).

Utvendig:

- Takoverbygg på fasade mot øst er ikke byggesøkt.

Anbefaling:

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

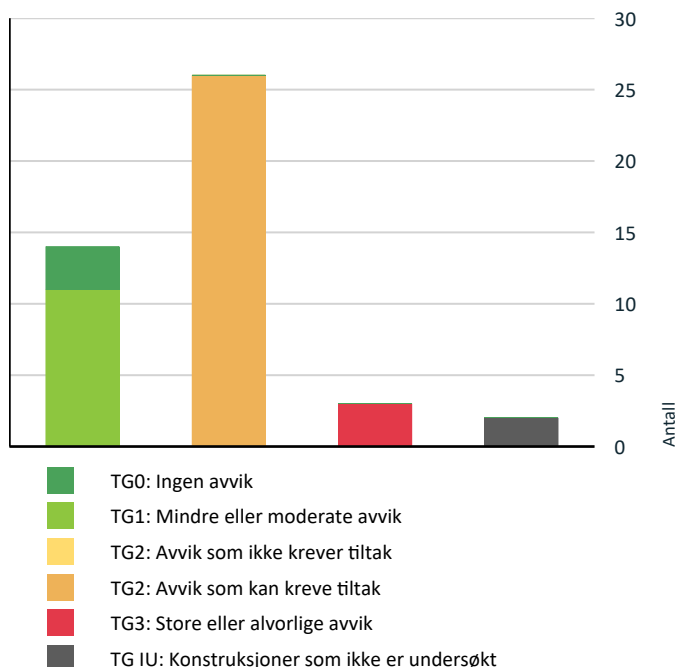
Garasje

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

Det bemerkes at det ikke foreligger ferdigattest fra kommunens arkiver.

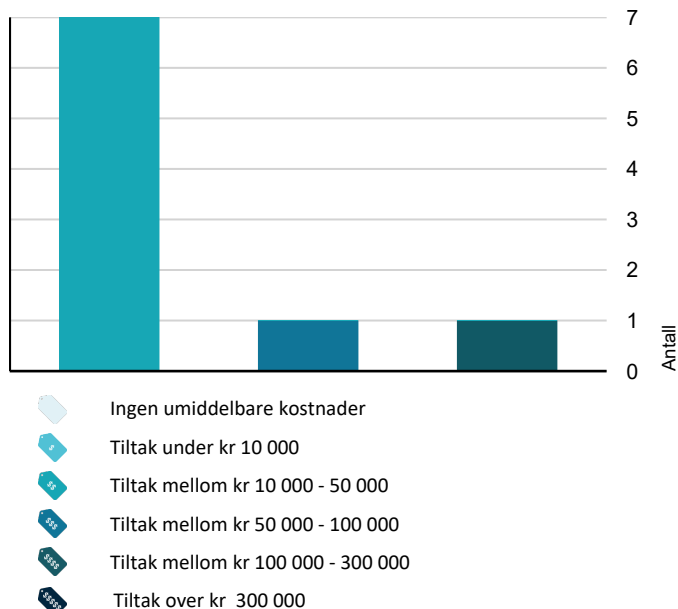
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg og planløsninger er lovlig satt opp/ lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel). Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap plassert i entré.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i bod i sokkeletasjen.
Automatsikringer.
- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:
Varmekabler i bad, soverom, deler av trappegang og i stue/kjøkken.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 30.05.2017. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at vaskerommet er av eldre dato og har eldre sluk som har oversteget forventet levealder (25-75 år) og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Sokkeletasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiling på skråtak med mer enn 6 graders fall.

Det mangler bue på pipebeslag, dette vil føre til at regn og snø kommer inn i pipen.

Det er registrert nedløp med utettheter.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er noe gjenstående arbeider på gavlvegg mot vest.

Ved befaring ble det registrert at vindsperren ikke er tilfredsstillende tildekket bak kledningen. Den er dermed eksponert og kan over tid bli utsatt for mekanisk skade, eksempelvis fra fugler eller andre dyr som kan lage hull i vindsperren.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller muggvekst på befaringstidspunktet, men risikoen for kondenssskader på kaldloftet vurderes som forhøyet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.

Det er fuktmerke i taktro etter tidligere lekkasje.

Det er ikke benyttet musesperre bak den opprinnelige bordkledningen. Dette innebærer en potensiell risiko for at mus kan ha tilgang til kaldloftet. Ved befaring ble det gjennomført stikkprøvekontroller på kaldloftet. Det ble ikke observert spor etter mus på kontrolltidspunktet. Det kan likevel ikke helt utelukkes at mus har vært eller kan komme inn, ettersom det mangler fysisk sperre mot slike skadedyr.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeår har noe værslitasje.

Det ble det registrert at beslaget under vinduet er montert med fall inn mot vinduet, i stedet for ut fra fasaden.

Det ble det registrert at beslag/vannbrettet over vinduet ikke har tilstrekkelig overlapp til dekkbordene (omrammingen) på sidene av vinduet. Dette gir økt risiko for at regnvann kan trenge inn bak kledning og omramming, spesielt ved vindbelastet nedbør.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det bemerkes at ytterdør i sokkeletasjen og balkongdør på soverom er av eldre dato å dermed har begrenset isolasjonsevne.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Gjeldende krav til rekkverkshøyde er minimum 100 cm.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er hull i gulvet i entré/gang.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det bemerkes at hos feietjenesten er boligen registrert med tre ildsteder.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Boligen har innredede rom i sokkeletasjen. Det ble ikke registrert fuktskader/forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, men det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avvik gjelder for vannledninger av kobber til kjøkken og bad i hovedetasjen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avviket gjelder for avløpsrør (fra byggeår) under støpt plate i sokkeletasjen.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom og stue/kjøkken i sokkeletasjen mangler ventilasjon.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert at utvendig isolasjon (isopor) mangler puss og tetningslist.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert steiner med skader.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/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
Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er registrert at det er benyttet malt glassfiberstrie som overflatebehandling i våtsone på badet.
Løsningen anses ikke som tilstrekkelig vanntett, og det foreligger dermed risiko for fuktinntrengning.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

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

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik på varmekilde.

Varmekabler i gulv fungerer ikke.
Gulvet er tilnærmet flatt med liten oppkant/forhøyning ved dør.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befaring. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.



Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det mangler laminering på endene av benkeplaten ved komfyrområdet. Dette kan føre til slitasje og økt risiko for fuktskader på platen.



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble målt forhøyede fuktverdier. Dette kan skyldes restfukt i underlaget etter nylig legging, eller være et tegn på fukt fra underliggende konstruksjon.



Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS har hjulpet eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

Det er verdt å merke seg at boligen har gjennomgått oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. På generell basis kan dette omfatte tiltak som isolasjon av tak, vegger og utskifting av vinduer med mer energieffektive alternativer. Les tilstandsrapporten for informasjon om hva som er utbedret på denne boligen. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A** og **B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

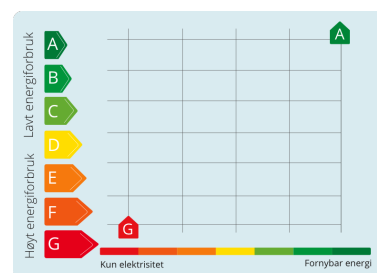
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D**, **E**, **F** og **G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1980

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd.

Standard

Boligen holder normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

Modernisering	Oppgraderinger av nyere dato: 2024: Renover bad i sokkeletasje. 2024: Montert brukt kjøkkeninnredning i sokkeletasjen. 2024: Byttet mesteparten av vann- og avløpsledninger i sokkeletasjen. 2023/2024: Byttet begge ildsteder. 2023/2024: Byttet Inntakssikring, hovedsikring og el-installasjoner i sokkeletasjen. 2021: Montert veggmontert toalett med innebygget systerne, og vanntilførsel for vaskemaskin på bad i hovedetasjen. 2020: Byttet bordkledning, vinduer og terrassedør på gavlvegg mot vest i hovedetasjen. 2019: Byttet drenering og utvendig vannledning. 2018: Byttet bordkledning og vinduer på yttervegg i sokkeletasjen på fasade mot nord. 2016: Byttet takrenne og nedløp på fasade mot nord, og ny pipehatt og luftehatt. 2016: Terrasse på fasade mot vest. 2016: Bad i hovedetasjen ble oppusset. 2016: Overflateoppussing av hovedetasjen.
---------------	--

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel fra tidlig 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Mose på taktekkingen bør fjernes.

Tilstandsrapport



Taket er mosegrodd.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feiring på skråtak med mer enn 6 graders fall.
Det mangler bue på pipebeslag, dette vil føre til at regn og snø kommer inn i pipen.
Det er registrert nedløp med utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Det bør monteres bue på pipebeslaget.
Nedløp med utettheter må skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler stigetrinn til pipe.



Det mangler bue



Det er utettheter i nedløp.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Vegger er utvendig tekket med stående og liggende bordkledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er noe gjenstående arbeider på gavlvegg mot vest.

Ved befaring ble det registrert at vindspærren ikke er tilfredsstillende tildekket bak kledningen. Den er dermed eksponert og kan over tid bli utsatt for mekanisk skade, eksempelvis fra fugler eller andre dyr som kan lage hull i vindspærren.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Tiltak:

Ferdigstilling av gjenstående arbeider bør påregnes.

Det anbefales å etablere tilfredsstillende tildekking av vindspærren for å beskytte denne mot ytre påvirkninger.



Gjenstående arbeider.



Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.



Det anbefales å etablere tilfredsstillende tildekking av vindspærren for å beskytte denne mot ytre påvirkninger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler.

Taktro av sponplater.

Lufting via raft og via ventiler i gavlvegger.

Loftskillet er isolert med ca. 15 cm isolasjon med overliggende sydde matter. Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via uisolert loftsluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist. Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller muggvekst på befaringstidspunktet, men risikoen for kondensskader på kaldloftet vurderes som forhøyet grunnet varmetap og mulig luftlekkasje.

Det er fuktmerke i taktro etter tidligere lekkasje.

Det er ikke benyttet musesperre bak den opprinnelige bordkledningen. Dette innebærer en potensiell risiko for at mus kan ha tilgang til kaldloftet. Ved befaring ble det gjennomført stikkprøvekontroller på kaldloftet. Det ble ikke observert spor etter mus på kontrolltidspunktet. Det kan likevel ikke helt utelukkes at mus har vært eller kan komme inn, ettersom det mangler fysisk sperre mot slike skadedyr.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere isolert loftsluke med tetningslist.

Overvåk tilstanden på fuktmerke.

Det anbefales jevnlig inspeksjon av kaldloftet for å oppdage eventuell aktivitet av mus tidlig.



Kontroll av underliggende dampsperre og spor etter mus.



Fuktmerke etter tidligere lekkasje.



Det bemerkes at loftsluken til kaldloft er uisolert og uten tetningslist.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduer fra byggeår har noe værslitasje.

Det ble det registrert at beslaget under vinduet er montert med fall inn mot vinduet, i stedet for ut fra fasaden.

Det ble det registrert at beslag/vannbrettet over vinduet ikke har tilstrekkelig overlapp til dekkbordene (omrammingen) på sidene av vinduet. Dette gir økt risiko for at regnvann kan trenge inn bak kledning og omramming, spesielt ved vindbelastet nedbør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefales å utbedre beslaget slik at det får korrekt fall bort fra vinduet, for å sikre god vannavrenning og beskytte konstruksjonen mot fuktpåvirkning.

Det anbefales å forlenge eller skifte ut beslag/vannbrettet slik at det har korrekt sideoverdekning over dekkbordene.

Tilstandsrapport



Ved befaring ble det registrert at beslaget under vinduet er montert med fall inn mot vinduet.



Beslag over vinduet ikke har tilstrekkelig overlapp til dekkbordene (omrammingen) på sidene av vinduet.



Vindu fra byggeår har noe slitasje.

Dører

Bygningen har malte ytterdører med 2-lags glassfelt og malte balkongdører med 2-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Det bemerkes at ytterdør i sokkeletasjen og balkongdør på soverom er av eldre dato å dermed har begrenset isolasjonsevne.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkongdør på soverom.



Ytterdør i hovedetasjen

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vestvendt terrasse på ca. 32 m2 med spilerekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 86 cm.
Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Nordvendt luftbalkong på ca. 4 m2 med liggende rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93 cm.
Adkomst via dør fra soverom i hovedetasjen.

Markplatting på fasade mot sør på ca. 17 m2.

Tilstandsrapport

Takoverbygget platting på gavlvegg mot øst på ca. 8 m².

Takoverbygget platting ved inngangsdør i sokkeletasjen på ca. 7 m².

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Gjeldende krav til rekkverkshøyde er minimum 100 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Takoverbygget platt ved inngangsdør til sokkeletasje.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Takoverbygget platt på gavlvegg mot øst

Utvendige trapper

Utvendig trapp i impregneret materiale med trinn i strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Trapp har ikke rekkverk på begge sider.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har panel, tapet, malte plater (gips og walls2paint), panelplater og Strie. Innvendige tak har panel, malte gipsplater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hull i gulvet i entré/gang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Hull må tettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er hull i gulvet

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt plate på grunn i sokkeletasjen.

Ved stikkprøver av høydeforskjeller/planavvik, ble det registrert avvik på ca. 10 mm gjennom hele rommet.



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og to fastmonterte ildsteder.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det bemerkes at hos feietjenesten er boligen registrert med tre ildsteder.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det bør sendes dokumentasjon til feietjenesten at boligen har to ildsteder.



Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har laminat og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Synlige grunnmurer i boder i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Boligen har innredede rom i sokkeletasjen. Det ble ikke registrert fuktskader/forhøyede fuktverdier ved stikkprøvetaking, men det kan ikke utelukkes at det finnes fuktskader i konstruksjonen. Innredede rom under terreng betraktes generelt som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden i innredede rom under terreng.

Tilstandsrapport



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.



Ingen forhøyde fuktverdier ble registrert.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innvendige dører

Boligen har både slette dører og speildører.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Ingen dokumentasjon på utførelsen foreligger.
Eier opplyser om at badet ble oppusset i 2015.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malt glassfiberstrie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det er registrert at det er benyttet malt glassfiberstrie som overflatebehandling i våtsone på badet. Løsningen anses ikke som tilstrekkelig vanntett, og det foreligger dermed risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales at overflatematerialet i våtsonen fjernes og erstattes med en godkjent vanntett løsning. Ved plassering av vinduer i våtsone må veggmembranen legges inn i vindussmyget, og overgangen mellom membran og karm/utføring tettes med fugemasse.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er vindu i våtsonen ved dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik på varmekilde.

Varmekabler i gulv fungerer ikke.

Gulvet er tilnærmet flatt med liten oppkant/forhøyning ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk.

Ved fremtidig utskifting av belegg bør det også etableres nye varmekabler i gulvet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

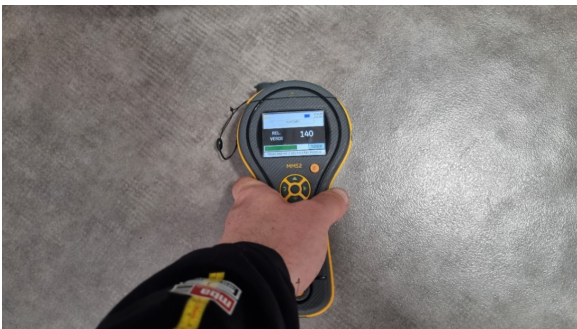
Tilstandsrapport



Utettheter i belegg.



Missfarging i belegg.



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

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarings. Når sluket ikke er rengjort på forhånd, vil det ofte være umulig å kontrollere det grundig. Dette inkluderer å verifisere om mansjetten, membranen og klemringen er tilfredstillende utført.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sluk må rengjøres og undersøkes nærmere.



Kontroll av sluk.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil på vegg over servant, veggmontert toalett med innebygget systerne, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.



Avtrekksvifte.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

SOKKELETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vegger er tekket med våtromstapet og malte plater.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med perginol.
Plastsluk fra byggeår i gulvet.
Utslagsvask med veggmontert blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Med bakgrunn i at vaskerommet er av eldre dato og har eldre sluk som har oversteget forventet levealder (25-75 år) og skader/lekkasjer kan oppstå, må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

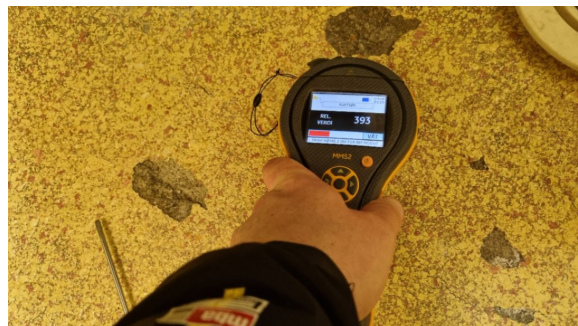
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Plastsluk fra byggeår.



Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyde fuktverdier ble registrert.



Våtromstapet har stedvis løsnet.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt, da tilstøtende innervegger nylig har vært åpnet i forbindelse med oppussing. Ifølge eier ble det ikke observert tegn til fukt i konstruksjonen ved dette tidspunktet.

SOKKELETASJE > BAD/WC

Generell

Eier opplyser om at badet ble renovert i 2024.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Det foreligger dokumentasjon i form av fakturaer på utførte arbeider.

SOKKELETASJE > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

SOKKELETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt forhøyede fuktverdier. Dette kan skyldes restfukt i underlaget etter nylig legging, eller være et tegn på fukt fra underliggende konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

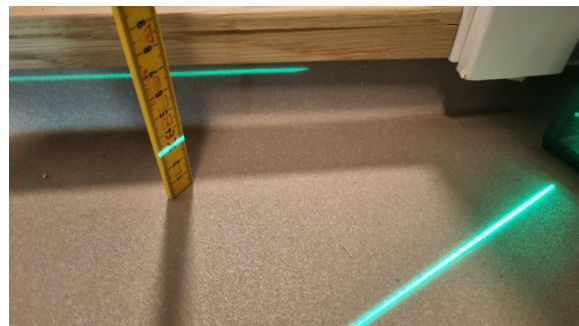
- Tiltak:

Fuktutviklingen bør følges opp med nye målinger over tid for å avklare om fuktverdiene avtar, eller om det er behov for ytterligere undersøkelser og tiltak.

Tilstandsrapport



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil, toalett og dusjkabinett.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Det er ikke tilluft fra tilstøtende rom.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 10 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år og arbeider er utført av firma.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre innredning med melte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Det er opplegg for oppvaskmaskin. og frittstående hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler laminering på endene av benkeplaten ved komfyrområdet. Dette kan føre til slitasje og økt risiko for fuktskader på platen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør påføres laminering på kantene for å beskytte benkeplaten mot slitasje og fukt.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning



Det mangler laminering på endene av benkeplaten ved komfyrområdet.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenvask av rustfritt stål med ett-greps blandebatteri. Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp med komfyrvakt.



Oversiktsbilde av kjøkkeninnredning.



Glassplate på vegg bak platetopp.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Veggmontert ventilator over platetopp.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Innvendig hovedstoppekran med kuleventil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Avvik gjelder for vannledninger av kobber til kjøkken og bad i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

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



Vannledninger av plast (rør-i-rør) er fra 2024.



Innvendig hovedstoppekran med kuleventil.



Vannledninger av kobber

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avviket gjelder for avløpsrør (fra byggeår) under støpt plate i sokkeletasjen.

Konsekvens/tiltak

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



Det er avløpsrør av plast.



Avløpsrør under støpt plate er fra byggeår.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.

Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Soverom og stue/kjøkken i sokkeletasjen mangler ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra 2008, montert i stuen i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Forventet levetid på varmepumper er ca. 12-15 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning av varmepumpen må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Varmepumpe fra 2008.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Merke: Oso

Liter: 281

Watt: 3000

Produsert: 2023



Varmtvannsbereder fra 2023.

TG 3 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

El-skap plassert i entré.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 32 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 16 amp.

- 1 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 6 stk. fordelerkurser med 10 amp.

El-skap plassert i bod i sokkeletasjen.

Automatsikringer.

- 1 stk. fordelerkurser med 25 amp.

- 5 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Varmekabler i bad, soverom, deler av trappegang og i stue/kjøkken.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 30.05.2017. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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.

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei Eier opplyser om at el-anlegget i sokkeletasjen er utført av en fagkyndig, men ikke via firma.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Samsvarserklæring foreligger ikke.

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 Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 30.05.2017. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

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?

Ja Det elektriske anlegget er kun kontrollert ved en enkel visuell gjennomgang i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er åpnet eller demontert, og det kan derfor forekomme skjulte feil eller mangler som ikke er avdekket. Det er heller ikke fremvist samsvarserklæringer for alle arbeider utført etter 01.01.1999, og det opplyses om at arbeider på deler av el-anlegget ikke er utført via firma. På bakgrunn av dette anbefales det at anlegget gjennomgås av en autorisert elektroinstallatør for en fullstendig vurdering.

Generell kommentar

Kostnad for kontroll og ikke for eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



El-skap i sokkeletasjen



El-skap i hovedetasjen

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Eier opplyser om at drenering ble skiftet i 2019-2020. Arbeider er utført av firma.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det registrert at utvendig isolasjon (isopor) mangler puss og tetningslist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere korrekt pussing og montering av tetningslist for å beskytte isolasjonen.



Ved befaring ble det registrert at utvendig isolasjon (isopor) mangler puss og tetningslist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Usikkerhet på tilstand på grunnmur/yttervegger som er under terreng og er innvendig innkledd.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er registrert sprekker som per i dag fremstår som stabile. Det anbefales å overvåke tilstanden over tid for å sikre at sprekken ikke utvikler seg videre, noe som kan indikere bevegelser i konstruksjonen eller underliggende skader.



Sprekk/riss.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur er av betongstein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert steiner med skader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av steiner med skader kan vurderes.



Det er steiner med skader

TG 0 Terrengforhold

Det er skrånende terreng rundt boligen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Eier opplyser om at utvendig vannledning vannledning ble skiftet i 2019.

Utvendige avløpsledninger er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

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



Utvendig vannledning er av nyere dato.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

1981

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

Garasjen holder enkel standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Støpt plate av betong, grunnmur av lettklinkerblokker (leca).

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående kledning og liggende i gavlspisser.

Saltak takkonstruksjon av tre med W-takstoler. Taket er utvendig tekket med A-profilerte takplater av metall.

Renner og nedløp av metall.

Vippeport av tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

Modernisering 2017: Byttet taktekke, takrenner og nedløp.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

171 m²/163 m²

Enebolig: 2 Entré, 2 Bad, 3 Soverom, Stue, Kjøkken, Vaskerom, Trapperom, 2 Bod, Stue/kjøkken, Kott, Lagerrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 650 000

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 bygninger, med tomteverdi

Kr 4 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

3 650 000

Konklusjon markedsverdi

3 650 000

Markedsvurdering

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

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

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Det er derimot ingen ting i veien for at prisantydningen som annonserer ut i markedet kan være både høyere og lavere enn taksten som fremkommer i denne rapporten.

Teknisk verdi derimot, har liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens antatte markedsverdi/salgverdi, men sier noe om hva det vil koste å bygge de ulike bygg samt også fradraget mht. elde og slitasje som de enkelte bygg har. Samlet sett gir dette en "teknisk nå-verdi". Til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stillvassveien 43 ,8630 STORFORSHEIA 119 m² 1981 3 sov		2 990 000				25 126
2 Knuserveien 20 ,8630 STORFORSHEIA 180 m² 2009 5 sov	13-06-2024	3 750 000	4 000 000		4 000 000	22 222
3 Gabriel Jensens vei 1 ,8630 STORFORSHEIA 122 m² 1969 4 sov	12-09-2022	2 200 000	2 700 000		2 700 000	22 131
4 Malmgata 2 ,8630 STORFORSHEIA 127 m² 1969 3 sov	11-01-2023	2 500 000	2 750 000		2 750 000	21 654
5 Fingerdalsveien 23 ,8630 STORFORSHEIA 137 m² 1969 3 sov	21-06-2023	3 000 000	2 950 000		2 950 000	21 533
6 Hasselboms vei 21 ,8630 STORFORSHEIA 170 m² 1977 4 sov	26-05-2024	3 450 000	3 450 000		3 450 000	20 294
7 Malmgata 10 ,8630 STORFORSHEIA 167 m² 1968 3 sov	18-11-2024	3 200 000	3 000 000		3 000 000	17 964

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

Kommunale avgifter:	Kr.	15 862
Renovasjon; standard abonnement kroner 6 811,- er lagt til grunn:	Kr.	6 811
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	750
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	24 500
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	48 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 790 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 700 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	390 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 180 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	210 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 910 000

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

Beregnet tomteverdi

Kr. 900 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 800 000
--	------------	------------------

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

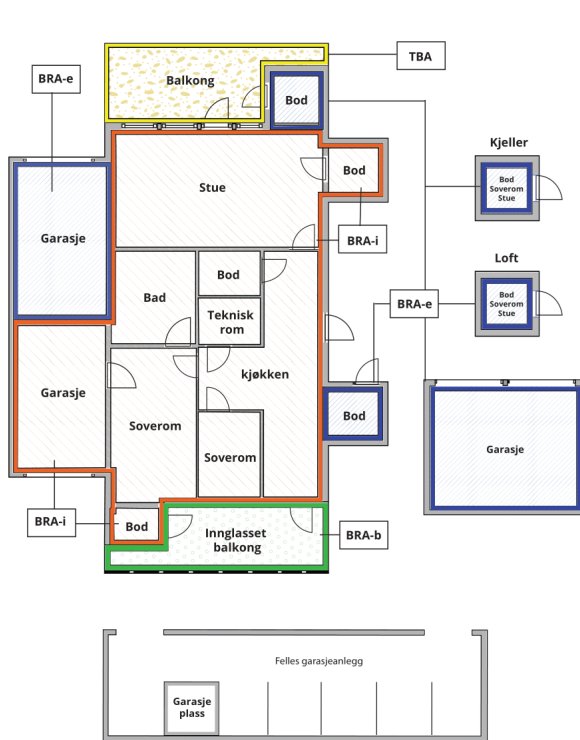
Hva er måleverdig areal?

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?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bygningsskonstruksjoner 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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hovedetasje	85			85	61		85
Sokkeletasje	78	8		86	7	1	87
SUM	163	8			68	1	172
SUM BRA	171						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje	Entré/gang, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken		
Sokkeletasje	Entré/gang, Vaskerom, Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom, Bod 1, Bod 2, Stue/kjøkken, Trappekott	Lagerrom under terrasse	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra byggeår og tegninger ifm. etablering av terrasse på fasade mot vest. I ettertid er det dog blitt gjort noen endringer, og disse er som følger:

Sokkeletasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som wc, benyttes i dag som bad/wc (ikke søknadspliktig).
- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som hobby/sport, benyttes i dag som stue/kjøkken (ikke søknadspliktig).

Utvendig:

- Takoverbygg på fasade mot øst er ikke byggesøkt.

Anbefaling:

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se oppsummering under "Modernisering/oppgraderinger".

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		28		28	
SUM		28			
SUM BRA	28				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det bemerkes at det ikke foreligger ferdigattest fra kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	153	10
Garasje	0	28

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2025	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Tobias Johansen Storvoll	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	87	91		0	998 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Heiaveien 8							
Hjemmelshaver							
Storvoll Tobias Johansen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligstrøk på Storforshei i Rana kommune, ca. 27 km fra Mo i Rana sentrum og ca. 15 km fra Mo i Rana Lufthavn Røssvoll.

På Storforshei finnes bl.a. barne- og ungdomsskole, barnehage, dagligvareforretning, bensinstasjon, frisør, tannlege og busstopp m/bussforbindelse til Mo i Rana. Få kilometer fra Storforshei sentrum ligger ACR - Arctic Circle Raceway.

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 frittliggende småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Storforshei", plan-ID 6001. Ikrafttredelse 19.09.1963.

Det bemerkes at reguleringsplanen er under arbeid:

Plannavn: Områderegulering for Storforshei, Rana Gruber

Planidentifikasjon: 6035

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen. Gruset innkjørsel.

Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2023). Ikrafttredelse 21.06.2023.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Det er ingen servitutter registrert på eiendommen i Grunnboken.

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

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1980, bygd over 2 plan. Til boligen hører det med garasje.

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

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt plate, grunnmur/kjelleryttervegger av lettklinkerblokker (Ieca).

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående og liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med pappshingel.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe, elektriske varmekabler og annen elektrisk oppvarming.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
2 278 769	2025	I følge opplysninger fra Rana Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 075 000	2018	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.05.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Ambita/Infoland	24.04.2025	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	90	Nei
Energiattest	05.05.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakt AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	30.05.2017	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2025	
2	04.06.2025	

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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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 ulik definisjon 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/personvernerklaering/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/WA1120>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jim Thomas Løkås
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Heiaveien 8, 8630 STORFORSHEIA.

Navn nettkunde: STORVOLL TOBIAS JOHANSEN
Målernummer: 6970631403782105
Anlegget ble sist kontrollert: 30.05.2017
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

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

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør