



aktiv.

Heiaveien 8, 8630 STORFORSHEIA

**Meget flott og påkostet enebolig
med solide leieinntekter, lang
solgang og garasje i
barnevennlige omgivelser!**



Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF

Tomi Christian Johansen

Mobil 416 01 710

E-post tomi.johansen@aktiv.no

Aktiv Mo i Rana

Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana . TLF. 75 57 78 80

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 450 000,-
Omkostn.: Kr 87 512,-
Total ink omk.: Kr 3 537 512,-
Selger: Tobias Johansen Storvoll

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1980
BRA-i/BRA Total 163/171 kvm
Tomtstr.: 998 m²
Soverom: 3
Antall rom: 12
Gnr./bnr. Gnr. 87, bnr. 91
Oppdragsnr.: 1802250035

Meget flott og påkostet enebolig!

Meget flott og påkostet enebolig!

- Lang solgang
- Solide leieinntekter fra hybelleilighet på 9000,- pr. mnd
- Ca. 2024: Byttet begge ildsteder
- Ca. 2024: Byttet Inntakssikring, hovedsikring og el-installasjoner i sokkel etc.
- 2021: Montert veggmontert toalett med innebygget sistene, og vanntilførsel for vaskemaskin på bad i h.etg
- 2020: Byttet bordkledning, vinduer og terrassedør på gavlvegg mot vest i h.etg
- 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 h.etg renover
- 2008: Luft til luft varmepumpe av merket Mitsubishi fra montert i stuen i h.etg
- Garasje plass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Egenerklæring	88
Energiattest	93
Nabolagsprofil	113
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 163 m²

BRA - e: 8 m²

BRA totalt: 171 m²

TBA: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entré/gang, Vaskerom, Trapperom/gang, Bad/wc, Soverom, Bod 1, Bod 2, Stue/kjøkken, Trappekot

BRA-e: 8 m² Lagerrom under terrasse

2. etasje

BRA-i: 85 m² Entré/gang, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2, Stue, Kjøkken

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m² Terrasse/balkong

2. etasje

61 m² Terrasse/balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

998 m²

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet tomt med plen.
Gruset innkjørsel.

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.

Adkomst

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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.

Barnehage/Skole/Fritid

Storforshei barnehage (1-5 år)

Storforshei barne- og ungdomsskole (1-10 trinn)

Polarsirkelen vgs. - Mjølan

Skolekrets

Storforshei

Offentlig kommunikasjon

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.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type takst

Tilstandsrapport

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.

Verditakst

Kr 3 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja

Når kjøpte du boligen?

2017

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

Nei

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. totalrenovering av bad i kjeller. Lean Byggservice, GS Maleservice, K. Hansen Rørservice.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja. byttet sluk og gulvbelegg.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Ja, kun av faglært. Rørlegger har gjort alt av arbeid på vann/avløp ifbm. renovering av bad, og montering av kjøkken i kjeller. K. Hansen Rørservice AS.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Ja. Byttet drenering og etterisolerte, utført av VM Rana AS i 2019.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Ja. Pålegg om å montere takstige.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Utdannet og erfaren elektriker i familien har byttet hovedinntaket med sikring og inntak til sikringssakp. Samt. det elektriske ifbm renovering av kjeller.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Montering av terrasse etter dreneringsbytte. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Ja. hybelleilighet i kjelleren.

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

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

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

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

Innhold

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

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport.

Denne er vedlagt salgsoppgaven.

Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feieing 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

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

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.

Utvendig > Vinduer

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

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

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

Det er avvik:

Det er hull i gulvet i entré/gang.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

Det er avvik:

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Det er avvik:

Det er registrert steiner med skader.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling

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

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:

Sluket har begrensede inspeksjonsmuligheter på grunn av manglende rengjøring før befarig. 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

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

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

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

Forhold som har fått TG3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Utvendig > Utvendige trapper

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

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.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Forhold som har fått TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > 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.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år og arbeider er utført av firma.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Modernisering:

Oppgraderinger av nyere dato:

2024: Renoverte 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 sisterner, 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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er innlagt fiber/bredbånd.

Ny eier må påberegne kostnader for overføring av eksisterende abonnement, eller bestilling av eget, nytt abonnement.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Tryg.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten).

TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet.

Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest

fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 450 000

Kommunale avgifter

Kr 13 271

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Det tilkommer årsgebyr til HAF(Helgeland avfallsforedling IKS) ca. 6993,-

Eiendomsskatt

Kr 2 590

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 569 692

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 278 769

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 87, bruksnummer 91 i Rana kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1833/87/91:

24.04.2025 - Dokumentnr: 451551 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Måehvie Eiendomsmegling AS

Org.nr: 924 825 782

Elektronisk innsendt

16.07.1979 - Dokumentnr: 4574 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1833 Gnr:87 Bnr:28

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 01.04.1980.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.04.1980.

Vei, vann og avløp

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

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

Regulerings- og arealplaner

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.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Adgang til utleie

Pr. idag, så er leieinntektene i sokkeletasje på kr 9000,- i mnd.

Inkludert strøm og bredbånd(fiber)

Det er eget strømskap og måler til sokkeletasjen(denne gjelder for hele sokkeletasjen, unntatt vv-bereder, som tilhører hovedetasjen)

Inneholder: Entré/gang, Vaskerom, Bad/wc, Soverom, Bod 1, Bod 2, Trappekott og Stue/kjøkken

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 450 000 (Prisantydning)

Omkostninger

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

15 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

18 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 450 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 465 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 468 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 87 512

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 2 500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Ansvarlig megler bistår av

Tomi Christian Johansen
Daglig leder/Eiendomsmegler MNEF
tomi.johansen@aktiv.no
Tlf: 416 01 710

Oppdragstaker

Nord-Norge Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 924825782
Nordahl Griegs gate 6, 8622 Mo i Rana

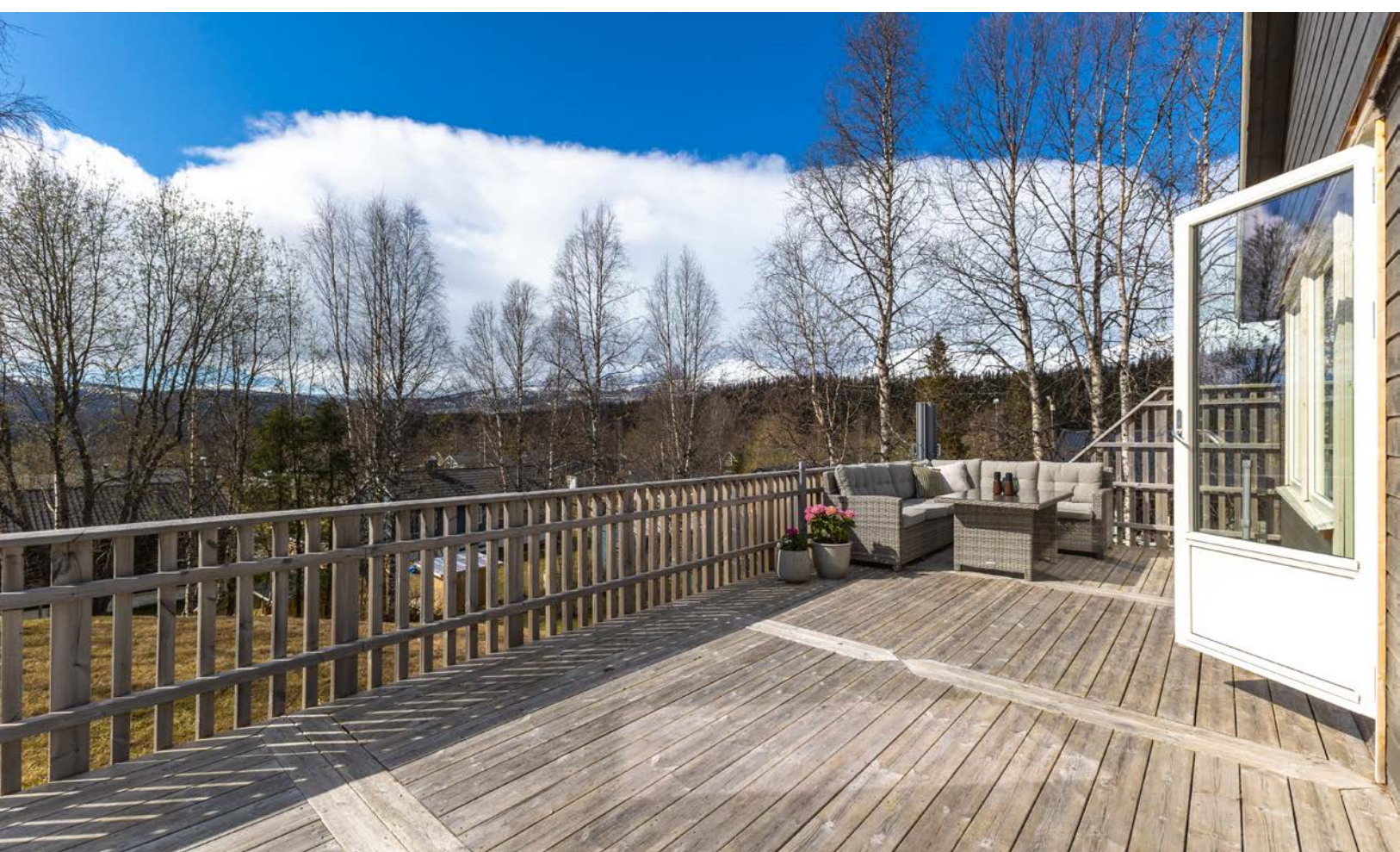
Salgsoppgavedato

13.10.2025



Uteområdet

aktiv.







1. etasje

aktiv.



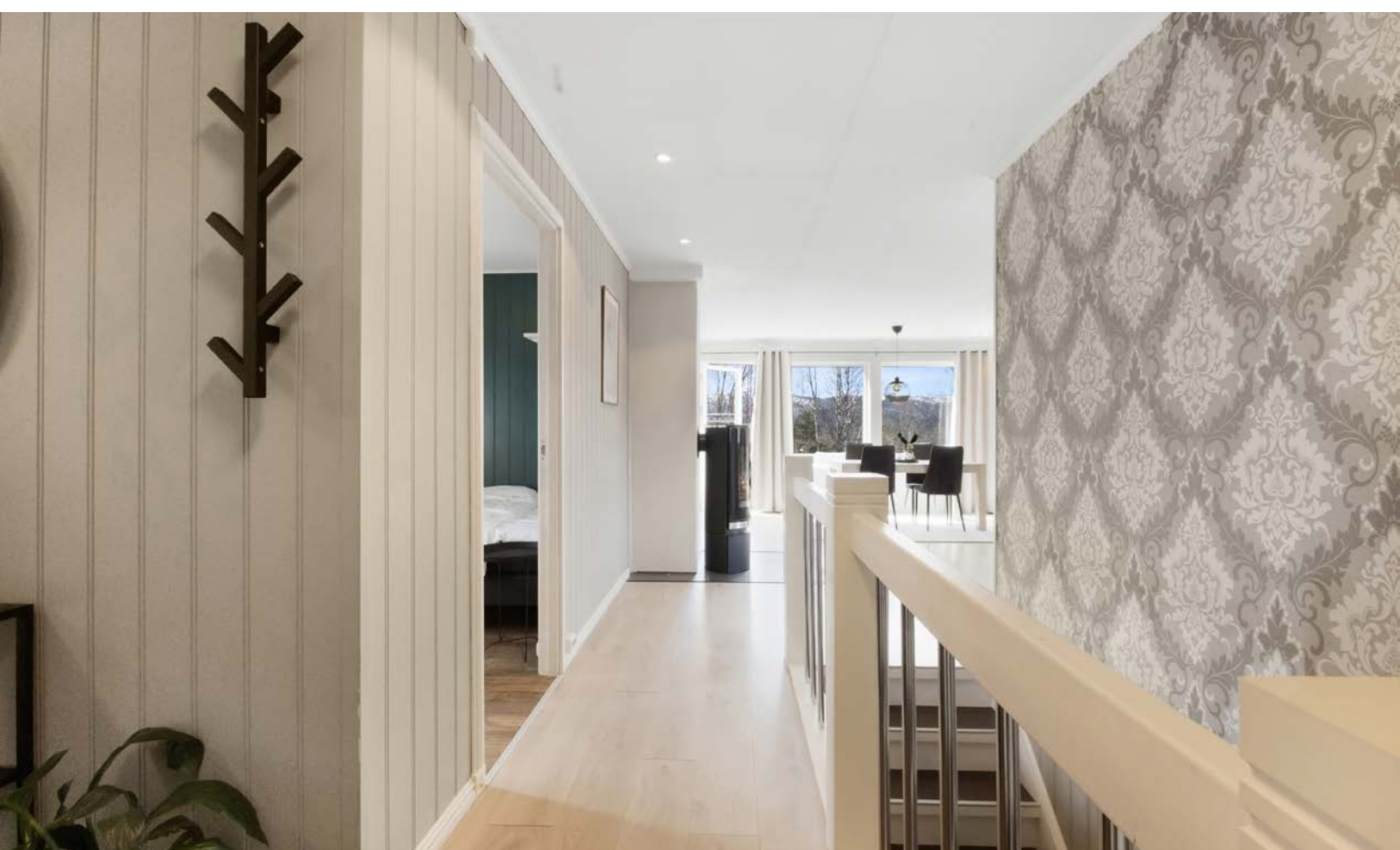


2. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.













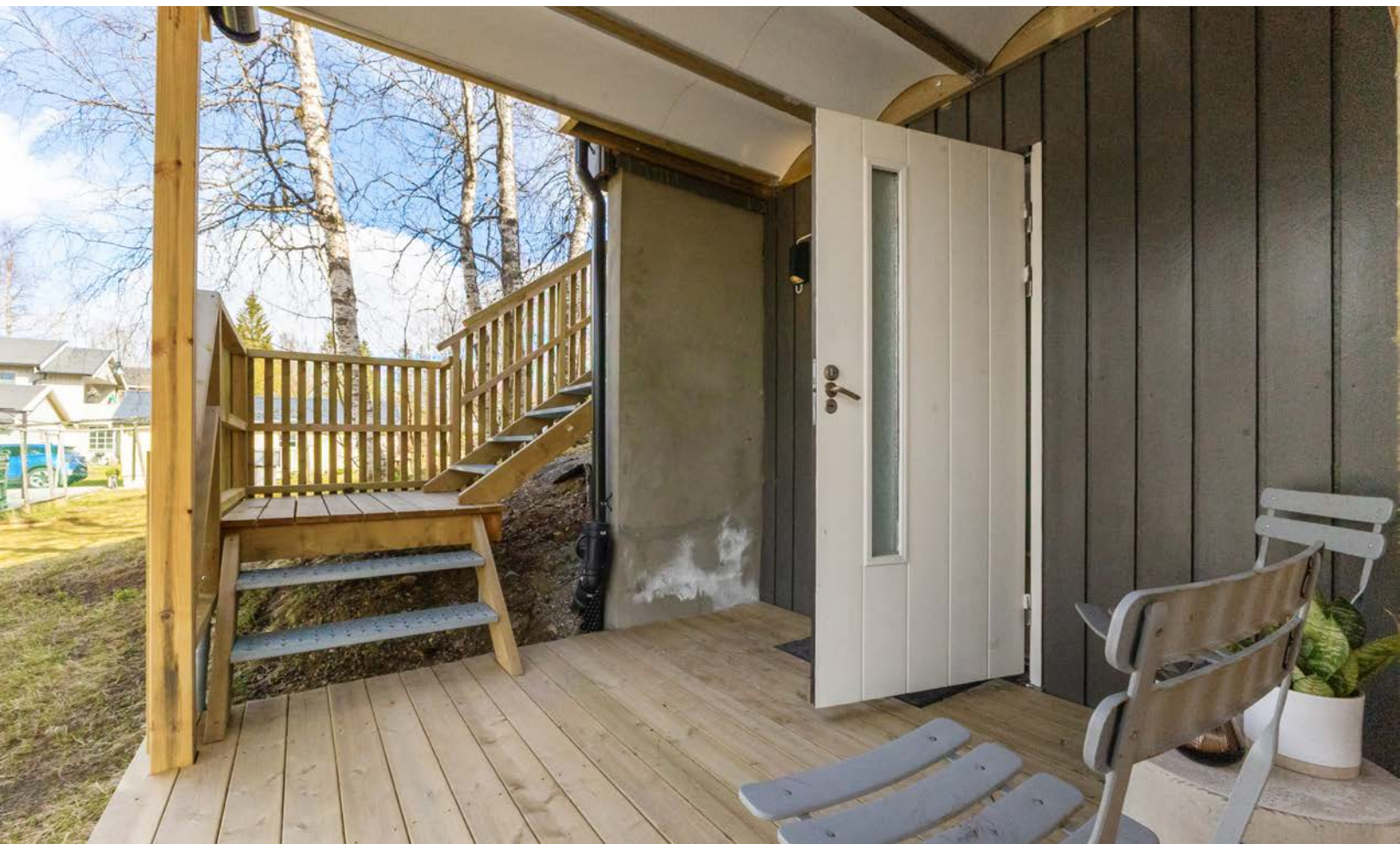


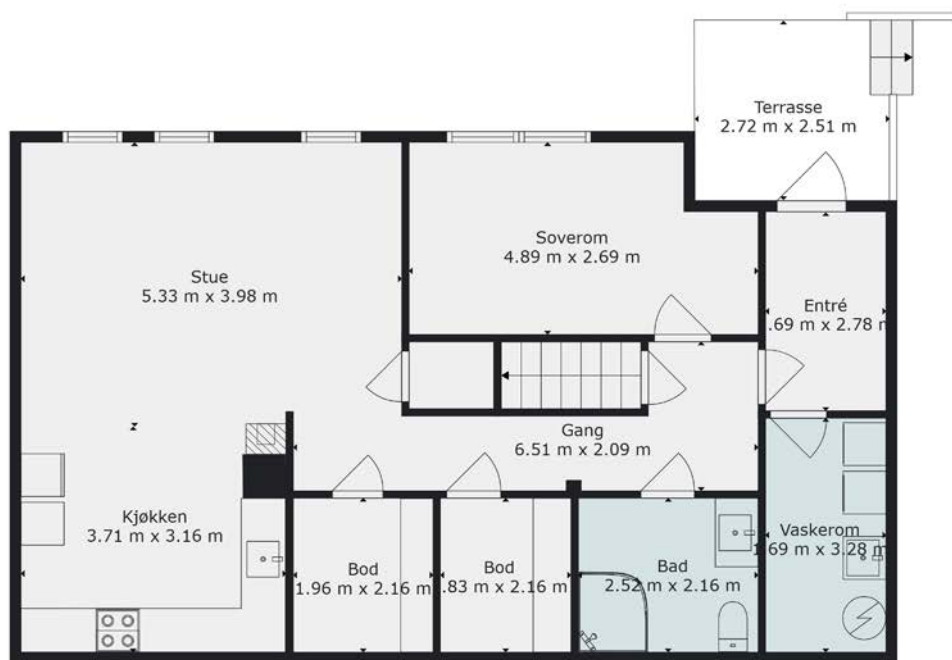




U. etasje

aktiv.





1. ETASJE

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Vedlegg

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 EiendomsTakt 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 befarung.
- Troverdig: 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
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en 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 byggeregler

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 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.

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 impregneret materiale med trinn i strekkmetall.

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. Fuktvotemåling (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.

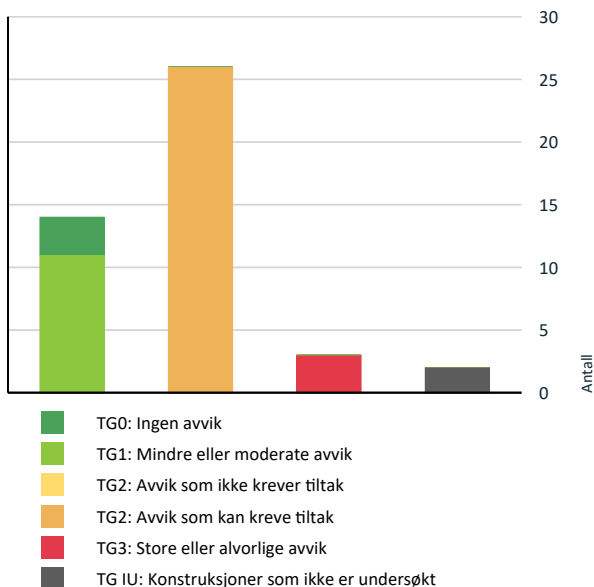
Garasje

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

Det bemerkes at det ikke foreligger ferdigattest fra kommunens arkiver.

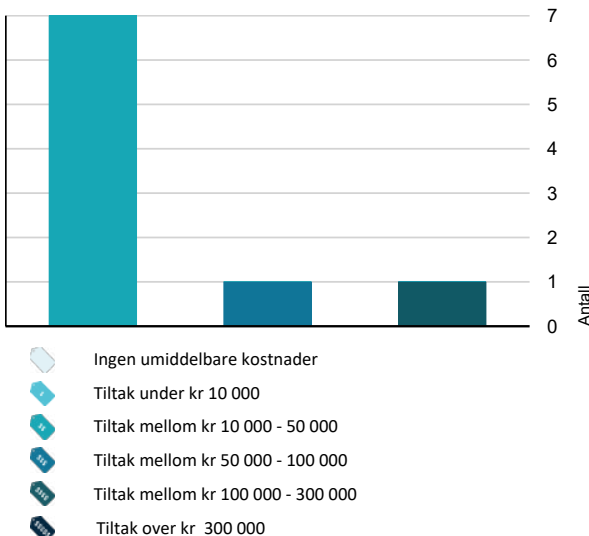
Sammendrag av boligens tilstand

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, ferdiggattester, 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/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.



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 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.



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 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.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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.



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 sprekkeformasjoner.

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 glassfiberstriet som overflatebehandling i våtsoner 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.

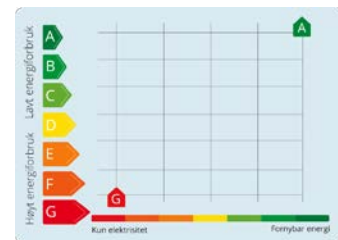
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

ENEBOLOG



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 sokkeletasjen. 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 sistene, 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

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av pappshingel fra tidlig 2000-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Mose på taktekingen 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.

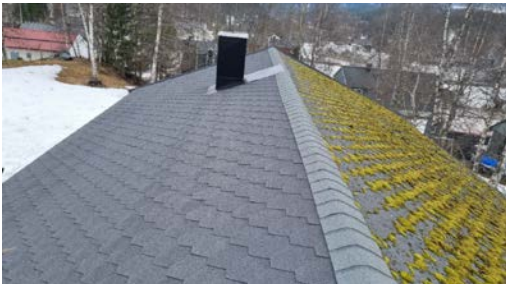
Det er krav i Arbeidsmiljøloven om takstige/stigetrinn som adkomst til pipe for tilsyn/feieing på skråtak med mer enn 6 graders fall.
Det mangler bue på pipebeslag, dette vil føre til at regn og snø kommer inn i pipen.
Det er registrert nedløp med utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

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

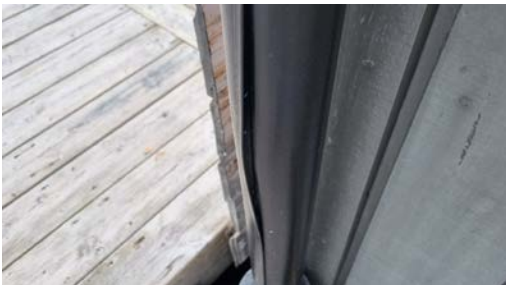
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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 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.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Tiltak:

Ferdigstilling av gjenstående arbeider bør påregnes.

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

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

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 innsettingsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

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.

TG 2 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

TG 2 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. Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Takoverbygget platt ved inngangsdør til sokkeletasje.



Takoverbygget platt på gavlvegg mot øst

3 Utvendige trapper

Utvendig trapp i impregnert 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

1 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

1 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.

! TG 2 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.

! TG 1 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

! TG 2 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 vindusmyget, 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

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

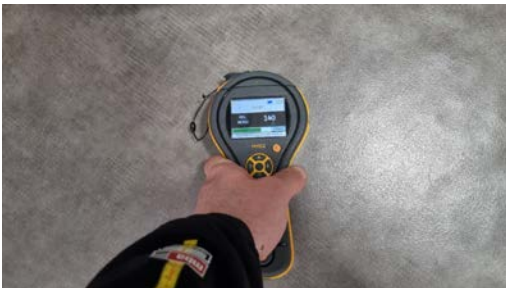
Tilstandsrapport



Utettheter i belegg.



Missfarging i belegg.



Det ble fuktmålt ved befaring, 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 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.

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 sistene, 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 befarings, 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 forhøyde 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 forhøyd fuktverdier.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.

SØKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

SØKKELETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

SØKKELETASJE > 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.

SØKKELETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

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

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

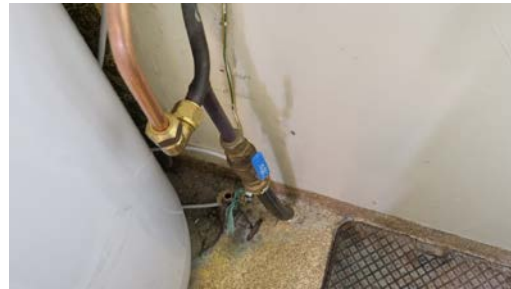
Avvik gjelder for vannledninger av kobber til kjøkken og bad i hovedetasjen.

Konsekvens/tiltak

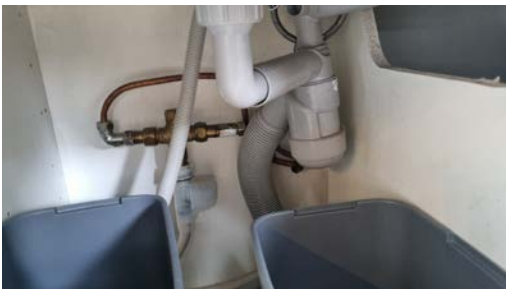
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



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



Innvendig hovedstoppekran med kuleventil.



Vannledninger av kobber

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.

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.

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.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom.

Merke: Oso

Liter: 281

Watt: 3000

Produsert: 2023



Varmtvannsbereder fra 2023.

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 varmtvannsbereider, jåmfør 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

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 Terrenghold

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, borett, 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	FELLESJ.	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
Frdrag (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
Frdrag (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

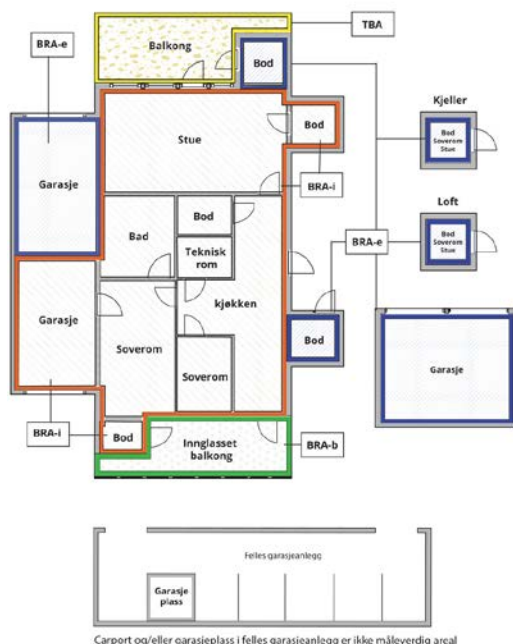
Hva er måleverdig areal?

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?

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

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas 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 bod
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 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 taksmann 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 (leca).

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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/WA1120>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Mo i Rana	
Oppdragsnr.	
1802250035	

Selger 1 navn
Tobias Johansen Storvoll

Gateadresse	
Heiaveien 8	

Poststed	Postnr
STORFORSHEIA	8630

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1802250035

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	totalrenovering av bad i kjeller
Arbeid utført av	Lean Byggservice, GS Maleservice, K. Hansen Rørservice

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	byttet sluk og gulvbelegg
-------------	---------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rørlegger har gjort alt av arbeid på vann/avløp ifbm. renovering av bad, og montering av kjøkken i kjeller.
Arbeid utført av	K. Hansen Rørservice AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Byttet drenering og etterisolerte, utført av VM Rana AS i 2019
-------------	--

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Pålegg om å montere takstige
-------------	------------------------------

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Utdannet og erfaren elektriker i familien har byttet hovedinntaket med sikring og inntak til sikringssakp. Samt. det elektriske ifbm renovering av kjeller

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Montering av terrasse etter dreneringsbytte

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

hybelleilighet i kjelleren

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

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

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1802250035

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1802250035

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tobias Storvoll	389fd1696f4deac684f2b109 c6121fe72b682cea	07.05.2025 12:22:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

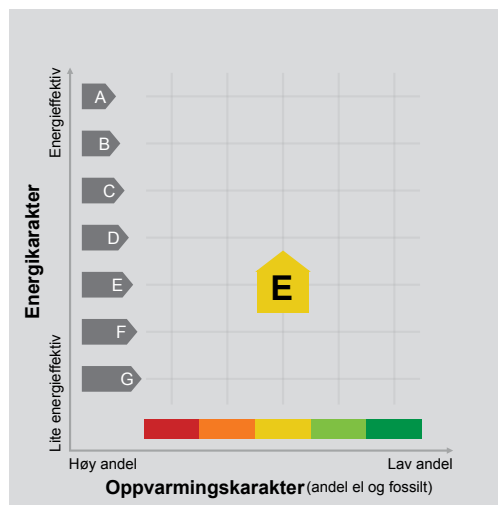
Document reference: 1802250035

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Heiaveien 8
Postnummer	8630
Sted	STORFORSHEIA
Kommunenavn	Rana
Gårdsnummer	87
Bruksnummer	91
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	11998747
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-114950
Dato	05.05.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

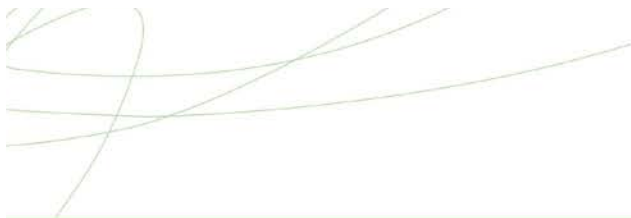
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Fyr riktig med ved
- Slå el.apparater helt av

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1980
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 163
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at den automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.





Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Frittliggende småhusbebyggelse
-  Konsentrert småhusbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Kjøreveg
-  Gangveg
-  Anlegg for lek
-  Annet friområde
-  Annet spesialområde

Reguleringsplan PBL 2008

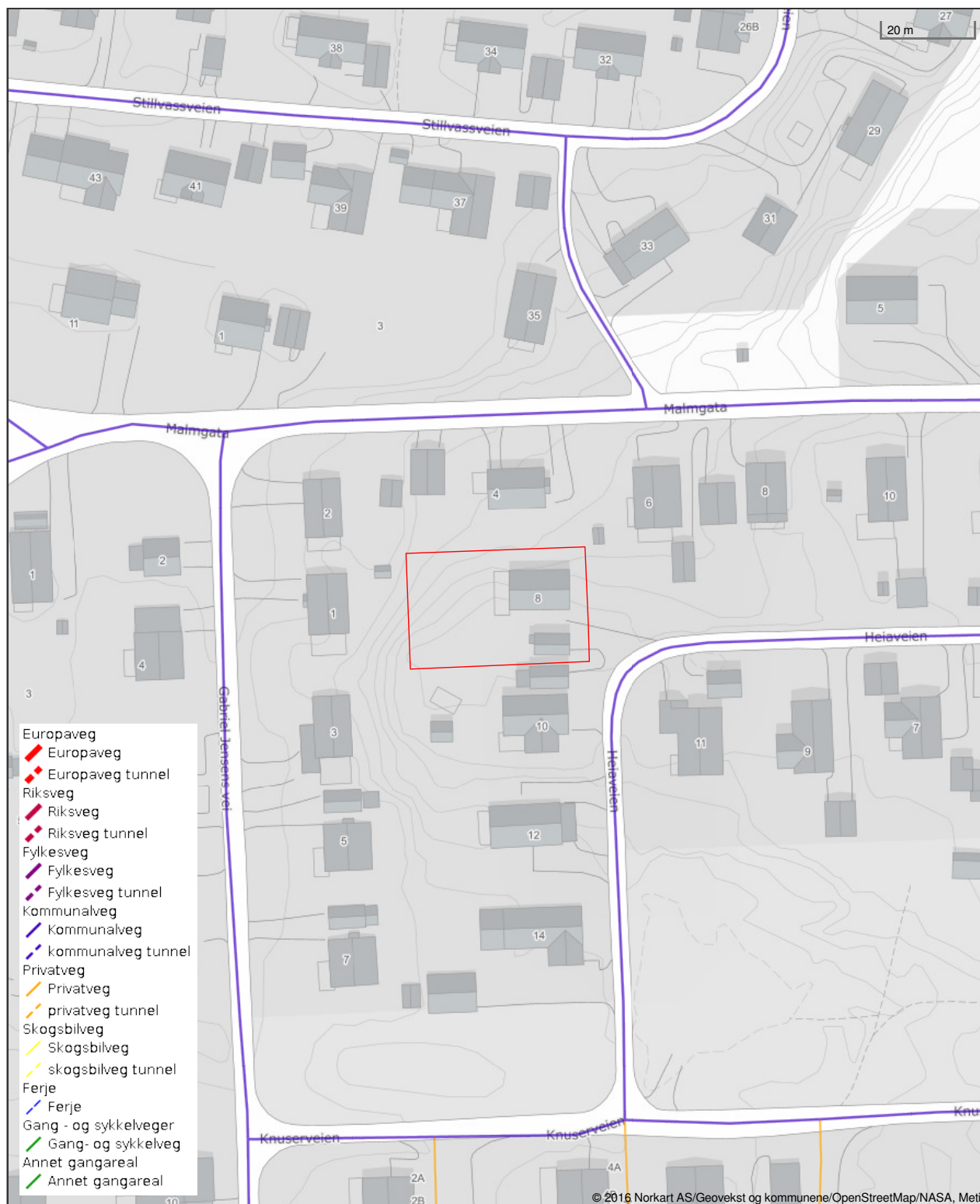
-  Veg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift areal



Vegstatuskart for eiendom 1833 - 87/91//



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	KROKEN	Beregnet areal	998
Etablert dato	16.07.1979	Historisk oppgitt areal	999
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Skylddeling Skylddeling	16.07.1979			87/28 (-999), 87/91 (999)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7365136.61	478580.03	0	Ja	998	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
STORVOLL TOBIAS JOHANSEN F190892*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Heiaveien 8 8630 8630 STORFORSHEIA	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Heiaveien 8

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8630 STORFORSHEIA	Kirkesogn	10030302 Nevernes
Grunnkrets	601 Storforsheia	Tettsted	7632 Storforshei
Valgkrets	4 Storforsheia		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11998747		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	11.04.1980
2	18024551		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 11998747: Enebolig (111), Tatt i bruk 11.04.1980

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	168
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	168
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	119
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	05.07.1979	27.10.1995
Tatt i bruk	11.04.1980	15.01.1900

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Heiaveien 8	H0101	87/91	168	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	87	0	87	0	0	0
U01	0	81	0	81	0	0	0

2: Bygning 18024551: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	27.07.1981	01.12.1993
Tatt i bruk		21.01.2005

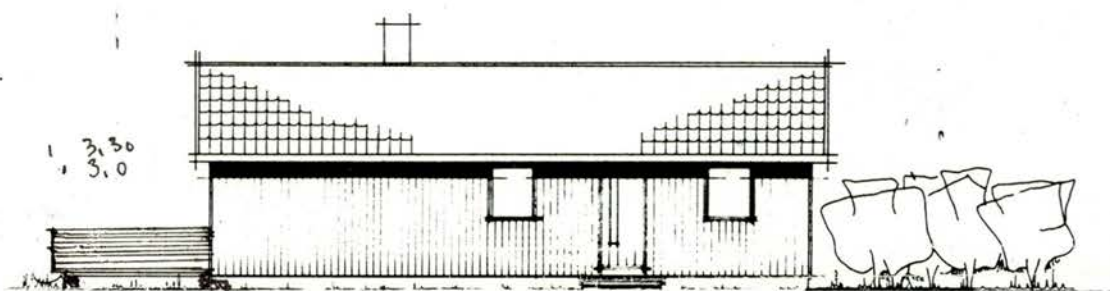
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	87/91	-	-	-	-	-

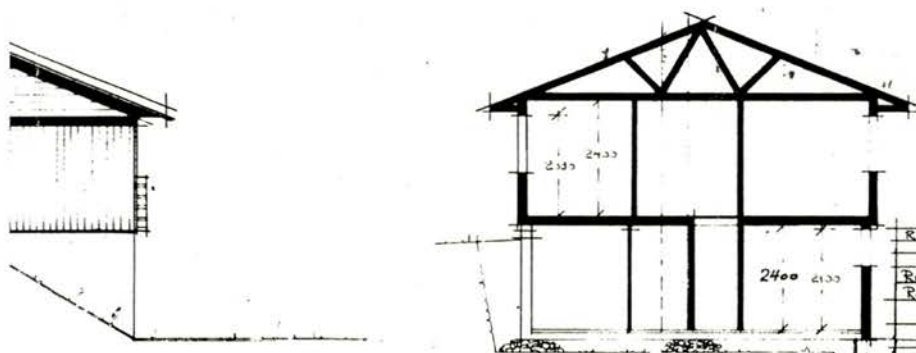
Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

H01	0	0	26	26	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



4 1 N W B / 6796091
87/91 BYG B8

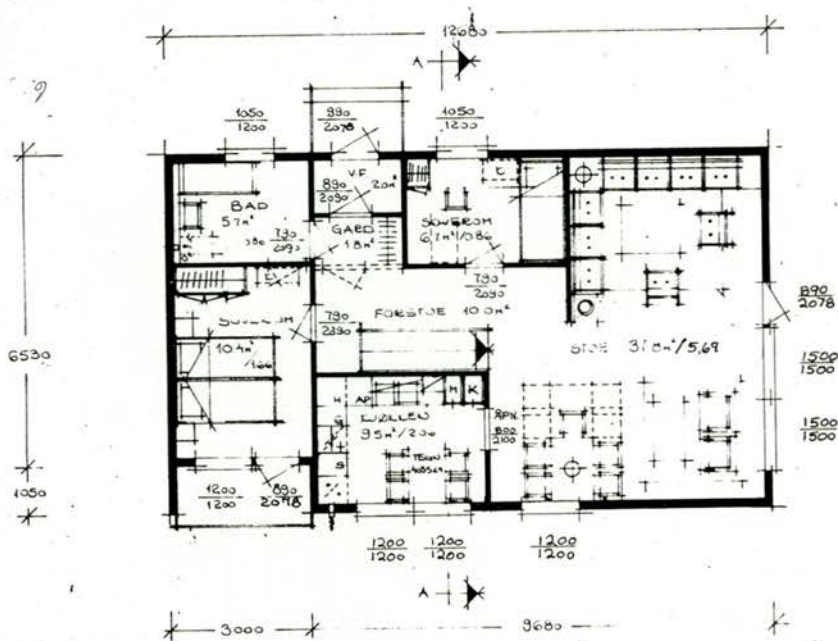


REV		DM. VINJUR	KE	276-78
		REV ETTER BESKRIVELSE	SE	770
		REVISOR 15.06.78	SM	277B
REV		Innv. kjøtlerd, 1500 avsmkop	BE	1.4.78
REV		DØRER	BE	1.8.78
		Kjøkken	BU	1.8.77
		REV ETTER BESKRIVELSE		
		REV ETTER BESKRIVELSE	BE	13.9.76
GRSP	ANV			
REL	ANT	BEVINDINGEN GJELDER	SIGN	DATO

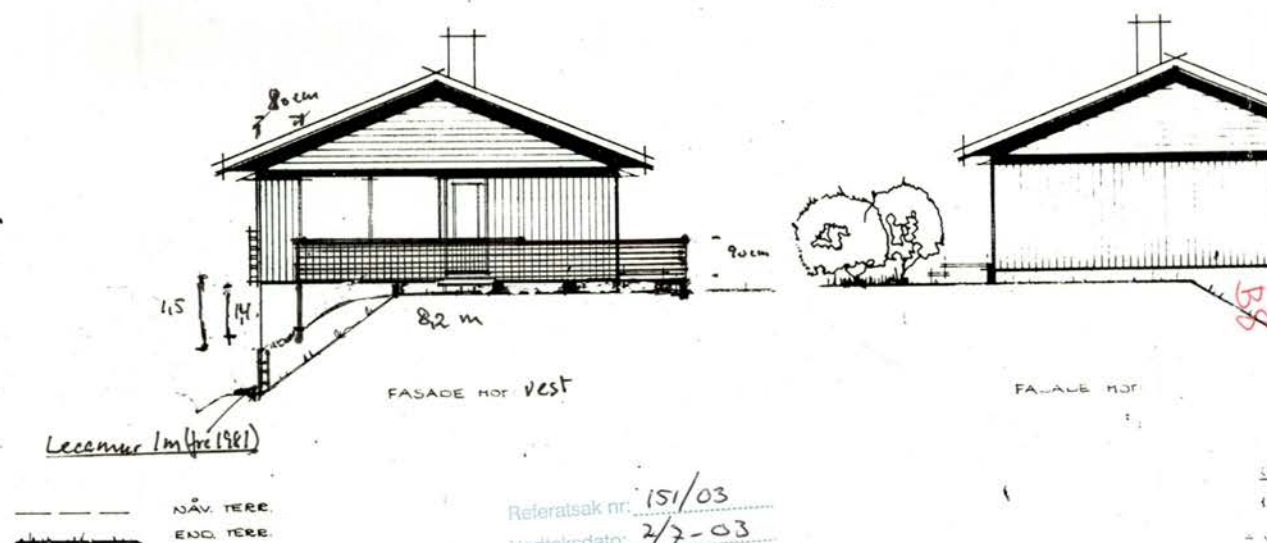
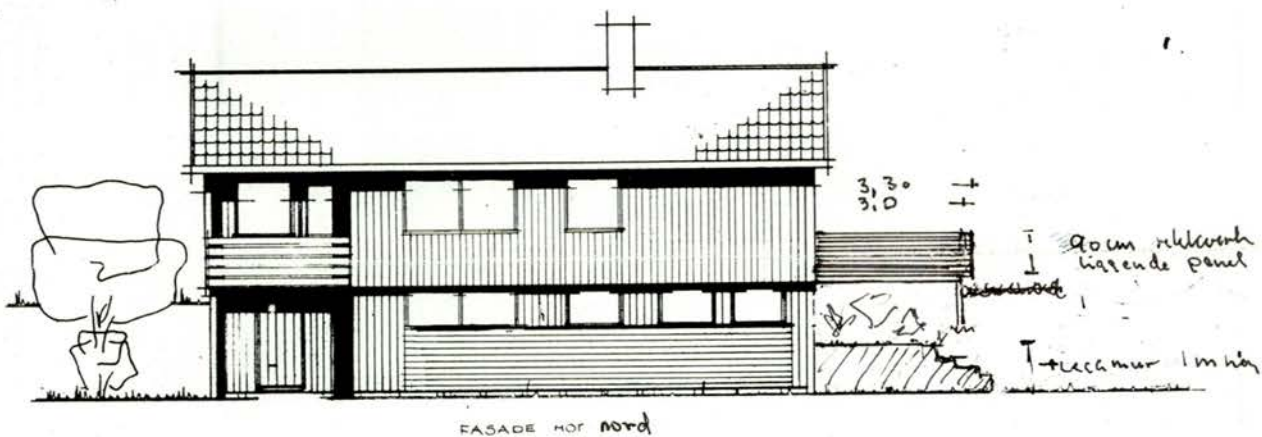
B8

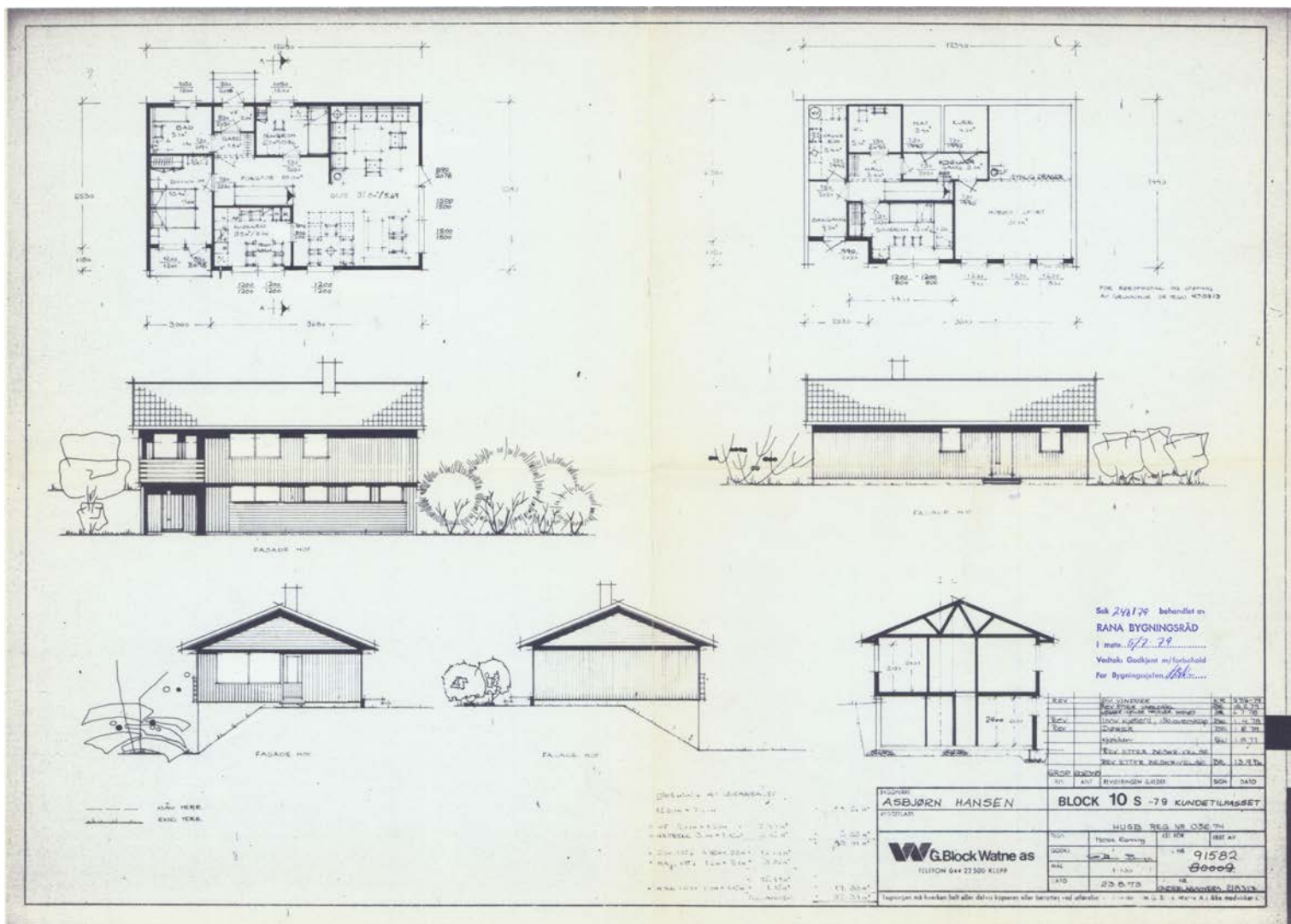
FIG.	Mette Ranning	EST. FOR	FIRST AY
GOODS		NR	91582
MAL	1:100		80009
DATO	23.8.73	NR	UNDER 166688 216

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av andre verker. © 1998 G. B. & W. A/S. Alle rettigheter reservert.



2" b vegg feste
brettelastet
gulvbjelker 2" b
bare søyler (5 stk)







41 N W F / 6796095

Geomatikk

87/91 BYG B8

90 m 1" x 4"

Stav. 26.stk. a 170 m. 2" x 4"

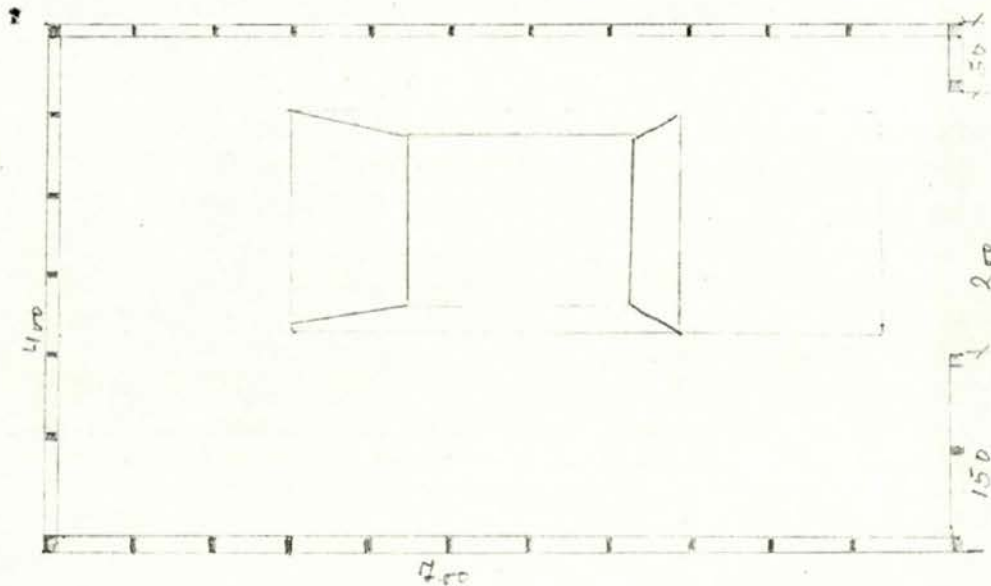
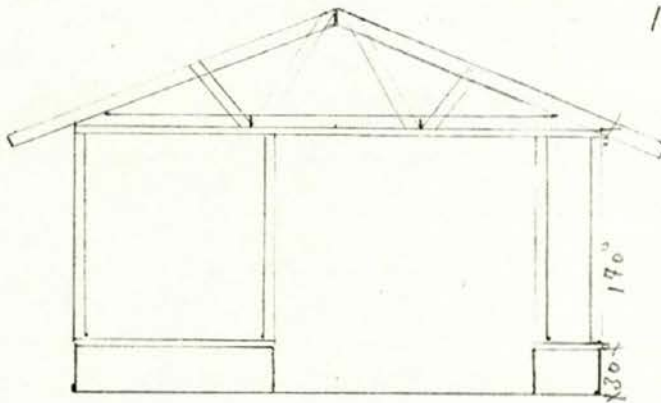
Hanebjelker. 12.stk. a 4 m. 2" x 4"

Sperrer. 24.stk. a 275. 2" x 4"

4" x 4". 6.stk. a 170 m

2" x 4". Sviller. ca. 45 m.

1 1/4" x 2" Lekter. ca. 75 m.



Sak. 181 behandlet av

RANA BYGNINGSRÅD ✓

Lmt. 2.7/2 - 81

Vedtak: Godkjent m/forbehold

For Bygningssjefen... *[Signature]*



BYGNINGSSJEFEN

FERDIGATTEST
(Bygningslovens § 99, nr 1)



Arbeidssled	Helavegen 8, Storforshei
Arbeidets art	Nybygging
Bygningens art	Enebolig
Byggherre	Asbjørn Hansen
Bygge melder	Arvid Andreassen
Ansvarshavende	- - -

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig kontroll.

Ved avsluttende kontroll er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent), uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningrådet (jfr. § 93).

Merknader: Byggearbeidet ble igangsatt i september 1979.

Gjenpart:

Ingeniørvesenet, her

Komm.kass., her

Rana bygningsvesen den 11.6.1980

T. Berg Nilsen

T. Berg Nilsen

	Rana kommune Postadresse: Postboks 173, 8601 Mo i Rana Telefon: 75 14 50 00 E-post: postmottak@rana.kommune.no
	Dato: 24.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

1701 Opplysning om pipe/ildsted

Gnr:	87	Bnr:	91	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Heiaveien 8, 8630 STORFORSHEIA						

Fyringsanlegg og feiing

Skorstein	Status	Antall ildsteder	Feiehyppighet	Sist feiet	Sist forsøkt feiet
Elementskorstein	Aktiv	3	4 år	2022	2022

Kommentar:

Tilsyn med fyringsanlegg

Enhet	Hyppighet	Sist utført	Sist forsøkt utført
H0101	10 år	2021	2021

Kommentar: Neste tilsyn vil bli fremskyndet når eierskifte er registrert.

Åpne avvik på fyringsanlegg og adkomst for feiing

Avvik	Status
-------	--------

Takstige mangler	Under oppfølging

Åpne saker etter feiing / tilsyn

Opprettet	Status	Frist
06.09.2022	Godkjent tiltaksplan	31.12.2025

Gebyr for feiing og tilsyn

Gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg påløper ved feietjenestens oppmøte etter varsel eller forutgående avtale. Gebyrstørrelse reguleres årlig.

For denne eiendommen gjelder følgende gebyrsatser (2025):

Feiing: kr. 761 pr. røykløp.

Tilsyn med fyringsanlegg: kr. 899 pr. bruksenhet.

Kommentar: Feiing og tilsyn med fyringsanlegg som er utført før eierskifte, kan bli fakturert først etter eierskifte. Faktura vil da bli rettet til ny eier.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring fyringsanlegg som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Nabolagsprofil

Heiaveien 8 - Nabolaget Storforshei - vurdert av 19 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



Offentlig transport

✈ Mo i Rana lufthavn Røssvoll	13 min 🚗
🚆 Skonseng stasjon Linje F7	14 min 🚗 14.6 km
🏠 Sykehuset Mo Linje 2, 100, 200, 373	21 min 🚗 23.2 km

Skoler

Storforshei barne- og ungdomsskole (1-10. klasse)	4 min 🚶 161 elever, 11 klasser 0.4 km
Polarsirkelen vgs. - Mjølan	26 min 🚗 1420 elever, 76 klasser 25.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Coop Prix Storforshei	5 min 🚶
----------------------------------	---------

«Stille og fredelig»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Naboskapet

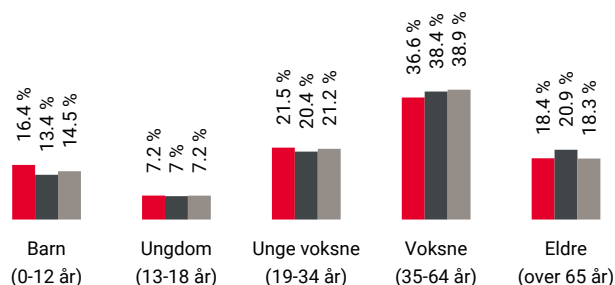
Godt vennskap 73/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Storforshei	753	350
Rana kommune	26 092	12 730
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Storforshei barnehage (1-5 år)	7 min 🚶 36 barn 0.7 km
--------------------------------	------------------------------

Dagligvare

Coop Prix Storforshei Post i butikk, PostNord	5 min 🚶 0.4 km
--	-------------------

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Gateparkering

Lett 85/100

Sport

⚽ Storforshei skole 8 min 🚶
Ballspill 0.8 km

⚽ Storforshei Idrettspark - Fotballbane gr13 min 🚶
Fotball 1.2 km

🚴 Feel24 Mo Gruben 26 min 🚗

🚴 Family Sports Club Mo i Rana 27 min 🚗

Boligmasse



■ 81% enebolig
■ 17% rekkehus
■ 2% annet

Varer/Tjenester



Fjordsenteret

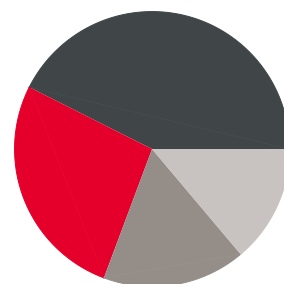
28 min 🚗



Ditt Apotek Ytteren

26 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 27% i barnehagealder
■ 43% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



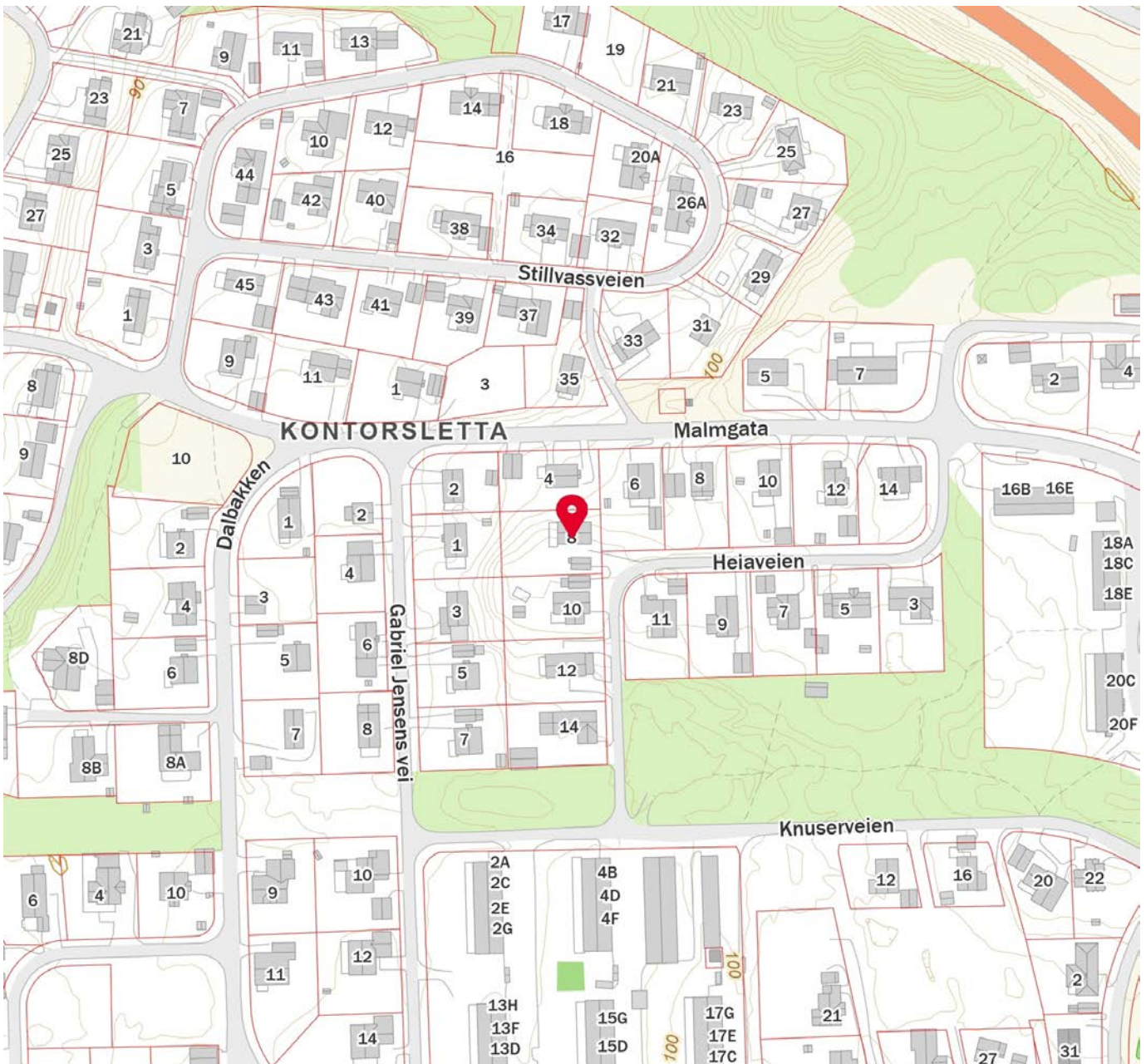
0%

43%

■ Storforshei
■ Rana kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	60%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Heiaveien 8
8630 STORFORSHEIA

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomi Christian Johansen

Telefon: 416 01 710
E-post: tomi.johansen@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre