

Tilstandsrapport

 Rekkehus over 3 etasjer

 Malmgata 24 F, 8630 STORFORSHEIA

 RANA kommune

 gnr. 87, bnr. 198

 Andelsnummer 25

Markedsverdi

1 700 000

Sum areal alle bygg: BRA: 143 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 05.08.2025

Rapportdato: 12.08.2025

Oppdragsnr.: 12315-2392

Referansenummer: GM2300

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Dag Ottar Mikalsen



Verdi
Eiendomstakst

VET.NO



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

Norsk takst

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



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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- 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

Dag Ottar Mikalsen

Uavhengig Takstingeniør

dagottar@vet.no

411 11 466



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og 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

Rekkehus over 3 etasjer - Byggeår: 1965

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av nyere dato.
Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Felles stige opp til taket, feieplatå ved pipen.
Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning av nyere dato. Synlig musebånd i underkant av kledningen.
Ukjent isolasjonsstykkelse, men i følge målinger av tykkelsen på ytterveggene kan det tyde på at det er 15 cm isolasjon i ytterveggene. Det bemerkes dog at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonsstykkelse, kvalitet eller tilstand ikke kan dokumenteres.
Saltak takkonstruksjon av tre.
Vinduer av PVC med 2-lags isolerglass.
Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt
Terrassedør: Isolert dør av PVC med 2-lags isolerglassfelt.
Terasse på ca. 18,1 m2 med malt stående rekkverk og levegger.
Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra det ene soverommet i 1. etasje.
Trapp foran inngangspartiet: Tett to-trinns trapp til repos.
Trapp til terrasse: Åpen tretrapp.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat og parkett.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.
Vegger er tekket med malt panel, malte panelplater, tapet og malte flater.
Himlinger er tekket med malt panel, malte plater, mdf-himlingspanel og malte flater.
Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i 1. etasje og 2. etasje.
Gulv av støpt såle mot grunnen i kjeller.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingen ble utført i 2025.
Boligen har et innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.
Sotluke montert i kjeller.
Pipeløpet har et fastmontert ildsted. Vedovn i trappegang/trapperepos i 1. etasje. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.
Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje: Tett tretrapper. Inntrinn er tekket med laminat. Malt stående rekkverk og gelender i 2. etasje.
Rekkverket har en høyde på ca. 87 cm.
Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje: Tett tretrapp. Veggmontert håndløper.
Malte formpressede speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc:
Gulvet i baderommet er av eldre dato, og er tekket med malt perginol.
Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med malte

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med slettet fronter.
Baderommet blir varmet opp med vegghengt reflektorovn.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

Vaskerom:

Gulv av malt betong.
Vegger av malt puss og betong.
Himling er tekket med malte plater.
Opplegg for vaskemaskin.
Soilsluk i gulvet.
Rommet blir varmet opp med vegghengt reflektorovn.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat.
Vegger er tekket med malte flater.
Himling er tekket med malte plater.
Laminerte skrog med slette fronter.
Heltre benkeplater.
Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.
Integrert koketopp med induksjon, stekeovn fra 2025 og mikrobølgeovn. Komfyrvakt over koketoppen.
oppvaskum av silgranitt med ett-greps blandebatteri.
Integrert oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir kun ledet til toppen av skroget. Det er lagt et kullfilter i avtrekksviften.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerommet.
Avløpsrør av plast og soil.
Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger.
Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2023 montert i stuen.
Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2007, plassert i vaskerommet.
El-skap fra 2024 plassert i entre/trappegang.
Automatsikringer og måler.
El-inntaket ble skiftet i 2024.
Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.
El-billader fra 2024.
Boligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering av nyere dato.
Synlig grunnmursplast med klemlist.
Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.
Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.
Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	143 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Rekkehus over 3 etasjer

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

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Eneste endringer er:

- Vegg mellom vindfang og gang er fjernet.
- Dagens store soverom i 1. etasje var opprinnelig 2 soverom.
- Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet.

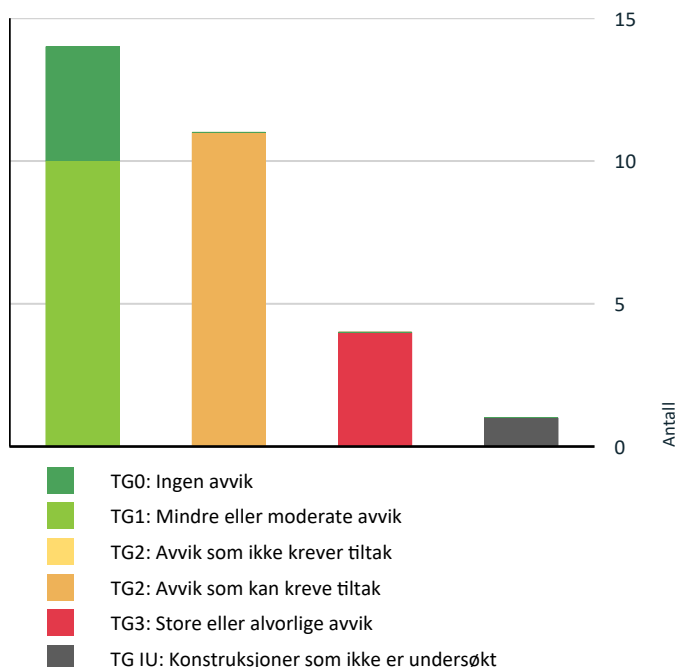
Ingen av ovennevnte planendringer har vært eller er søknadspliktige tiltak.

Garasje i rekke

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

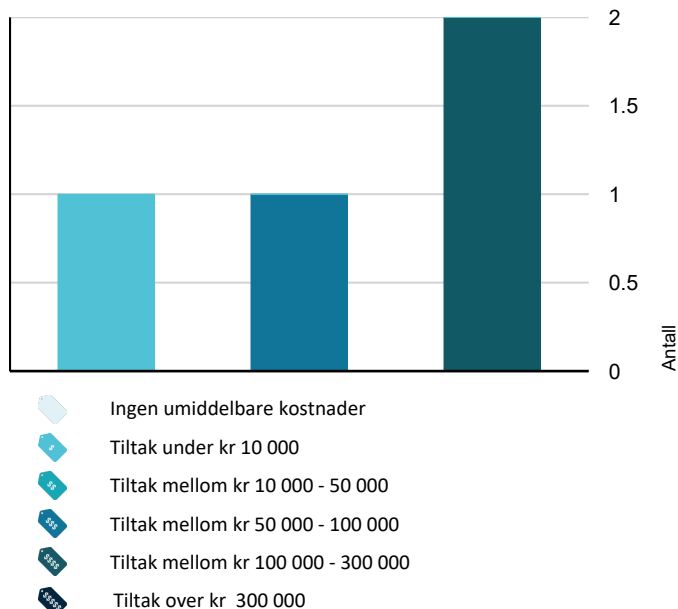
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus over 3 etasjer

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i det minste soverommet. Her var det 20 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 25 mm i hele rommet. I det største soverommet var det 17 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

2. etasje:

- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i stuen. Her var det 25 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 30 mm i hele rommet. I kjøkkenet var det 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 17 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje (1. og 2. halvplan) > Bad/wc > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Kjelleretasje (U1 og U2 halvplan) > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Løft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe utettheter mellom dørblad og karm (nederste hjørne).

Terrassedør: Døren subber mot karm/terskel.

Innstilling av låseknappen må stilles i rett posisjon ved åpning/lukking.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Ettersom rekkverket er lavere enn 1 meter og avstanden fra terrassen og ned til bakken er over 0,5 meter (som her ca. 0,76 meter) så er rekkverket iht. dagens forskriftskrav 5 cm for lavt.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ildfastplate foran ildstedet stikker ikke ut tilfredsstillende foran ovnen.



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.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-skap fra 2024 plassert i entre/trappegang. Automatsikringer og måler.

El-inntaket ble skiftet i 2024.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

El-billader fra 2024.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Kjøkken > 2. etasje (3. og 4. halvplan) > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilasjonskanal er kun ledet til toppen av skroget (ikke ut).

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS har bistått 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 flere oppgraderinger etter byggeåret for å forbedre energieffektiviteten. Blant annet er boligen etterisolert og har fått ny vindsperre og ytterkledning. I tillegg er vinduene skiftet ut med nye vinder med bedre isolasjonsevne. Takstingeniøren har videre foretatt nødvendige justeringer av U-verdiene basert på disse oppgraderingene, noe som er viktig for å sikre nøyaktigheten av energimerket.

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.

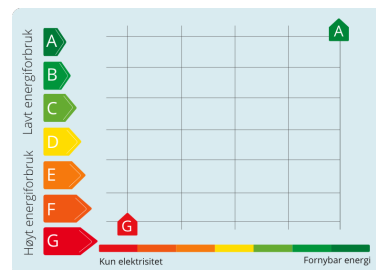
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **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

REKKEHUS OVER 3 ETASJER



Byggeår
1965

Kommentar
Boligen fikk utstedt ferdigattest
22.10.1965. (Kilde: Eiendomsverdi
AS).

Anvendelse
Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard
Boligen holder god standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til standard.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt/godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten
nøye for utfyllende informasjon.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater av nyere dato.



Visuell besiktelse av taket



Visuell besiktelse av taket.

Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
En luftehatt på taket.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Felles stige opp til taket, feieplata ved pipen.

Tilstandsrapport



Kontroll av pipebeslag.



Kontroll av luftehatt

TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning av nyere dato. Synlig musebånd i underkant av kledningen. Ukjent isolasjonsstykkelse, men i følge målinger av tykkelsen på ytterveggene kan det tyde på at det er 15 cm isolasjon i ytterveggene. Det bemerkes dog at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonsstykkelse, kvalitet eller tilstand ikke kan dokumenteres.



Kontroll av ytterkledningen og bakenforliggende lekter og vindsperre.



Synlig musebånd i underkant av kledningen

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 1 Vinduer

Vinduer av PVC med 2-lags isolerglass.

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt

Terrassedør: Isolert dør av PVC med 2-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Noe utettheter mellom dørblad og karm (nederste hjørne).

Terrassedør: Døren subber mot karm/terskel. Innstilling av låseknappen må stilles i rett posisjon ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Dører skal justeres av borettslaget opplyser eier.



Hovedinngangsdør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 18,1 m² med malt stående rekkverk og levegger. Rekkverket har en høyde på ca. 95 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på støpte peler. Adkomst fra hage og via dør fra det ene soverommet i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

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

Ettersom rekkverket er lavere enn 1 meter og avstanden fra terrassen og ned til bakken er over 0,5 meter (som her ca. 0,76 meter) så er rekkverket iht. dagens forskriftskrav 5 cm for lavt.

Konsekvens/tiltak

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



Rekkverket tilfredsstillende ikke dagens krav til høyde.



Utsikt mot hage/grøntareal fra terrassen.



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.

TG 3 Utvendige trapper

Trapp foran inngangspartiet: Tett to-trinns trapp til repos.
Trapp til terrasse: Åpen tretrapp.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp foran hovedinngangsdøren.



Trapp til terrassen mangler rekkverk/gelender.

TG 1 Andre utvendige forhold

Takoverbygd postkassestativ like utenfor inngangsdøren, samt el-billader fra 2024 montert like utenfor inngangsdøren.

Takstmannen forutsetter at plasseringen av el-billaderen er godkjnet av borettslaget samt nødvendig biloppstillingsplass ifm. ladingen like ved postkassestativet.



Takoverbygd postkassestativ like utenfor inngangsdøren.



El-billader montert like utenfor inngangsdøren.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv er dekket med laminat og parkett.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med malt panel, malte panelplater, tapet og malte flater.

Himlinger er dekket med malt panel, malte plater, mdf-himlingspanel og malte flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag i 1. etasje og 2. etasje.

Gulv av støpt såle mot grunnen i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

1. etasje:

- Største målte planavvik i 1. etasje ble målt i det minste soverommet. Her var det 20 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 25 mm i hele rommet. I det største soverommet var det 17 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 20 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

2. etasje:

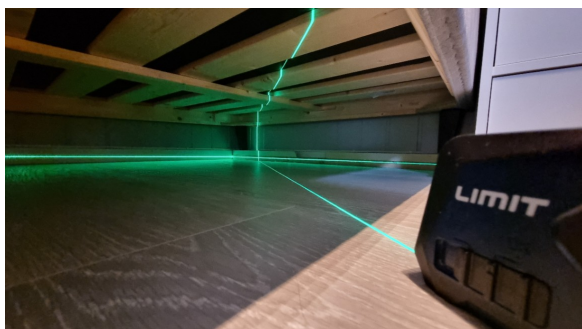
- Største målte planavvik i 2. etasje ble målt i stuen. Her var det 25 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 30 mm i hele rommet. I kjøkkenet var det 15 mm avvik innenfor en diameter av 2 meter og 17 mm i hele rommet. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik. Øvrige rom hadde mindre planavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser, her fra det minste soverommet i 1. etasje.

Kontroll av planavvik og skjevheter med krysslaser, her fra stuen i 2. etasje.

Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingen ble utført i 2025.

Pipe og ildsted

Boligen har et innvendig pipeløp som strekker seg fra kjelleretasje og over tak.

Sotluke montert i kjeller.

Pipeløpet har et fastmontert ildsted. Vedovn i trappegang/trapperepos i 1. etasje. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ildfastplate foran ildstedet stikker ikke ut tilfredsstillende foran ovnen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftning/flytting av plate bør vurderes.

Tilstandsrapport



Kontroll av sotluke. Rust i luken.



Vedovn i trappegang.



Platen foran vedovnen er noe for kort ved den ene siden i forhold til dagens krav (30 cm).

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Tett tretrapper. Inntrinn er tekket med laminat. Malt stående rekkverk og gelender i 2. etasje. Rekkverket har en høyde på ca. 87 cm.

Trapp mellom 1. etasje og kjelleretasje:

Tett tretrapp. Veggmontert håndløper.

Vurdering av avvik:

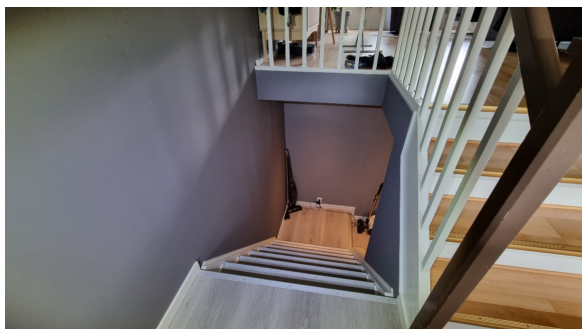
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkhøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløpere bør monteres.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.



Trapper mangler håndløpere.



Måling av lysåpninger i rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Malte formpressede speildører.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE (1. OG 2. HALVPLAN) > BAD/WC

Generell

Gulvet i baderommet er av eldre dato.

Enkel beskrivelse:

Gulvet er tekket med malt perginol.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himling er tekket med malte

Servant med ett-greps blandebeholder.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Laminerte skrog med slettet fronter.

Baderommet blir varmet opp med vegghengt reflektorovn.

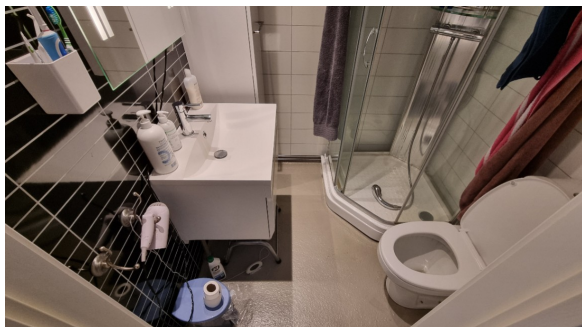
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bad/wc.



Fuktmåling i gulvet, noe forhøyede fuktverdier ble registrert i gulvet ved sluk.

1. ETASJE (1. OG 2. HALVPLAN) > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJELLERETASJE (U1 OG U2 HALVPLAN) > VASKEROM

Generell

Enkel beskrivelse:

Gulv av malt betong.

Vegger av malt puss og betong.

Himling er tekket med malte plater.

Opplegg for vaskemaskin.

Soilsluk i gulvet.

Rommet blir varmet opp med vegghengt reflektorovn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Vaskerom i kjeller.



Soilsluk fra byggeår.



Enkelt opplegg med servant og veggmontert blandebatteri.

KJELLERETASJE (U1 OG U2 HALVPLAN) > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

2. ETASJE (3. OG 4. HALVPLAN) > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Gulv er dekket med laminat.

Vegger er dekket med malte flater.

Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med slette fronter.

Heltre benkeplater.

Kjøkkenplater på vegger mellom benkeplater og overskap.

Integrert koketopp med induksjon, stekeovn fra 2025 og mikrobølgeovn. Komfyrvakt over koketoppen.

oppvaskkum av silgranitt med ett-greps blandebatteri.

Integrert oppvaskmaskin.

Tilstandsrapport



Kontroll av vanntrykk og avrenning.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

2. ETASJE (3. OG 4. HALVPLAN) > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir kun ledet til toppen av skroget. Det er lagt et kullfilter i avtrekksviften.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Ventilasjonskanal er kun ledet til toppen av skroget (ikke ut).

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Få ledet ventilasjonskanal tilfredsstillende ut av konstruksjonen.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket over koketoppen.



Ventilasjonskanal blir ikke ledet ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber.

Innvendig hovedstoppekran montert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soil.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige 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.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og enkelte ventiler i yttervegger.

TG 0 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2023 montert i stuen.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 198 liter og 2000 watt fra 2007, plassert i vaskerommet.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap fra 2024 plassert i entre/trappegang.
Automatsikringer og måler.

El-inntaket ble skiftet i 2024.

Gulvvarme: Ingen rom med gulvvarme.

El-billader fra 2024.

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)?

Tilstandsrapport

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?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Samsvarserklæring datert 30.10.2023 med arbeidsbeskrivelse: Sikringsskap: 1. stk. 32 A OV 1 stk. overspenningsvern 1. stk. 20 A.
Samsvarserklæring datert 01.02.2023 med arbeidsbeskrivelse: Installerte nye stikkontakter med jord/b. vern på eksisterende kurs. Ny PR. Installert nye stikkontakter under overskap. Installert bryter og stikkontakt til lys under overskap (lys levert av kjøkkenprodusent). Installert komfyrvakt fra CTM Lyng. Installerte stikkontakt for ventilator. Installert 25 A stikk til oppvaskmaskin og stekeovner på eksisterende komfyrkurs. Lysstyring taklys. Gang: Installerte downlights i tak (isosafe).
Samsvarserklæring datert 18.04.2024 med arbeidsbeskrivelse: Amina elbillader med kursopplegg.
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?
Ja Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 19.09.2013. Det ble den gangen ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
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 Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Generell kommentar

Utbedring av eventuelle avvik må påregnes.

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skapet.

Når: Oppgitt: A. Berget		Tilstand		M 2	
Nr.	Lastbeskrivelse / utstyr	Vern		Kabel	
		Type	St. A	Kel.	5 m
1	Hovedsikring	OV	32		
2	Overspenningsvern	OSV			
3	Platetopp/ kjøkken. Nedsikring til 15A	JFA	20	C	4
4	Lys og stikk stue	JFA	10	CK	1.5
5	Lys og stikk kjøkken	JFA	10	CK	1.5
6	Lys og stikk 1. etg	JFA	10	CK	1.5
7	Varmepumpe	JFA	15	CK	2.5
8	Kjeller stikk	JFA	15	CK	2.5
9	Lys og stikk bad, soverom, gang og kjeller	JFA	10	CK	1.5
10	Varmtvannsbereider	JFA	10	CK	1.5
11	Vaskemaskin + stikk kjeller	JFA	16	C	2.5
12					
13					
14					
15					
16					
17	El bil Lader	JFA	32	C	6
18					

Kontroll av kursfortegnelsen i el-skapet.



Teknisk kur i et av skrogene på kjøkkenet.



El-billader.

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

Boligen er oppført på ukjente masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering av nyere dato.
Synlig grunnmursplast med klemlist.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved befaring ble det fuktmålt, og det ble registrert fukt i gulvet. Dette er vanlig iht. byggeår da det ikke var normalt å anlegge fuktsperre mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



Fuktmåling i gulvet, forhøyede fuktverdier ble registrert



Fuktmåling i vegger, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.



Grunnmursplast med klemlist.

Grunnmur og fundamenter

Støpt såle med grunnmurer/kjelleryttervegger av betong.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i muren tettes.

Overvåk tilstanden.

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmur/kjelleryttervegger i kjelleretasjen.



Sprekker i grunnmur/kjelleryttervegger i kjelleretasjen.



Kontroll av utvendige grunnmurer.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.

Bygninger på eiendommen

Garasje i rekke

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass for en bil.

Byggeår

1972

Kommentar

Garasjerekken er i matrikkelen registrert tatt i bruk 28.08.1972.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Leid garasje, tilknyttet leiligheten.

Garasje i rekke (garasjen lengst sørøst, dvs. nærmest inngangen til boligen).

Enkel beskrivelse:

Støpt betongsåle på grunn.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, utvendig tekket med stående kledning.

Pult-takkonstruksjon, utvendig tekket med profilerte stålplater.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

131 m²/131 m²

Rekkehus over 3 etasjer: Entré, 2 Soverom, 2 Trapperom, Bad, Kjøkken, Stue, 2 Bod, Vaskerom, Hall

Andre bygg: Garasje i rekke

Bruksareal andre bygg: 12 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 700 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 550 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi uten fradrag

2 250 000

Tillegg for andel fellesformue + 4 910

Fradrag for andel felles gjeld - 537 040

Konklusjon markedsverdi

1 700 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett 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. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Malmgata 24F ,8630 STORFORSHEIA 94 m² 1963 2 sov	15-08-2023	1 650 000	1 600 000	556 369	2 156 369	22 940
2 Malmgata 20C ,8630 STORFORSHEIA 85 m² 1963 3 sov	22-06-2023	1 300 000	1 300 000	556 369	1 856 369	21 840
3 Malmgata 16 F ,8630 STORFORSHEIA 113 m² 1965 3 sov	25-01-2024	1 750 000	1 700 000	544 236	2 244 236	19 860
4 Malmgata 22 E ,8630 STORFORSHEIA 92 m² 1963 3 sov	12-08-2021	1 200 000	1 100 000	579 929	1 679 929	18 260
5 Malmgata 16 C ,8630 STORFORSHEIA 113 m² 1963 3 sov	21-06-2020	1 300 000	1 300 000	428 232	1 728 232	15 294
6 Malmgata 18F ,8630 STORFORSHEIA 131 m² 1963 2 sov	19-05-2025	1 550 000	1 450 000	540 710	1 990 710	15 196
7 Malmgata 24 B ,8630 STORFORSHEIA 95 m² 1963 3 sov	24-06-2025	1 450 000	1 350 000	540 710	1 890 710	14 771

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader til borettslaget:	Kr.	98 352
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	14 000
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	112 500

Teknisk verdi bygninger

Rekkehus over 3 etasjer

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Rekkehus over 3 etasjer	Kr.	2 800 000

Garasje i rekke

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 80 000
Sum teknisk verdi - Garasje i rekke	Kr.	150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 950 000

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Kommentar

Tomteverdien er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

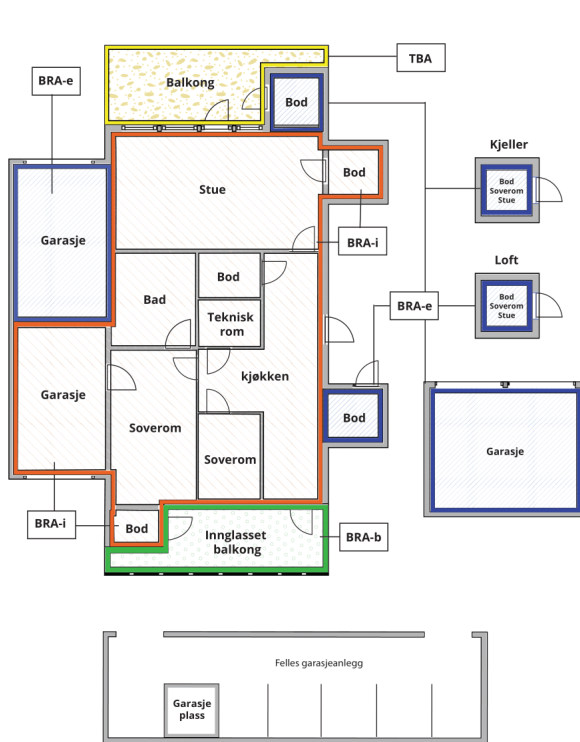
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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

Rekkehus over 3 etasjer

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje (1. og 2. halvplan)	44			44	18
2. etasje (3. og 4. halvplan)	46			46	
Kjelleretasje (U1 og U2 halvplan)	41			41	
SUM	131				18
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje (1. og 2. halvplan)	Entré/trappegang, Soverom 1, Trappegang/repos, Bad/wc, Soverom 2		
2. etasje (3. og 4. halvplan)	Kjøkken, Stue		
Kjelleretasje (U1 og U2 halvplan)	Trappegang, Bod 1m/ gjennomgang, Bod 2, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Terrasse fasade vest på ca. 18,1 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som i all hovedsak stemmer med dagens bruk. Eneste endringer er:

- Vegg mellom vindfang og gang er fjernet.
 - Dagens store soverom i 1. etasje var opprinnelig 2 soverom.
 - Vegg mellom spisestue og kjøkken er fjernet.
- Ingen av ovennevnte planendringer har vært eller er søknadspliktige tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Diverse el-arbeider m.m.
Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje i rekke

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)				
Garasjeplan		12		12		2	14
SUM		12				2	14

SUM BRA

12

Romfordeling

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

Kommentar

Det bemerkes at ca. 1,7 m2 av arealet i bakkant av garasjen er under 1,90 meter og i så måte ikke "måleverdig bruksareal". Arealet er derfor ikke medtatt i arealoppstillingen over.

Det reelle gulvarealet i garasjen er nokså nøyaktig 14 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

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

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)
Rekkehus over 3 etasjer	96	35
Garasje i rekke	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.8.2025	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Irene Mikalsen	Takstmedarbeider
	Kenneth Gundersen	Kunde
	Bjørg Edvardsen Vatnmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1833 RANA	87	198		0	12675.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Malmgata 24 F

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til bygningsmasse: Heia
Borettslag A/I (1/1).

Hjemmelshaver til andel: Kenneth Gundersen
(1/2) og Bjørg Edvardsen Vatnmo (1/2).

Kommentar

Angitte tomteareal er felles for borettslaget.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/HEIA BORETTSLAG A/L	950127015		MOBO Helgeland BBL	Bjørg Edvardsen Vatnmo og Kenneth Gundersen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	100	19 400	4 910 11.07.2025	537 040 11.07.2025

Årsregnskap

Regnskapsår	2024	Samlet aksjekapital:	0
Omløpsmidler:	760 564	Samlet innskuddskapital:	1 084 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	Langsiktig gjeld (+):	+ 37 491 616
Disponible midler:	341 069	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:	38 575 616

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt plassert på Storforshei i Rana kommune, om lag 26 km fra Mo i Rana sentrum, og ca. 14 km fra Mo i Rana Lufthavn Røssvoll.

Kort vei fra eiendommen finnes barne- og ungdomsskole og barnehage. Coop dagligvarebutikk, bensinstasjon, frisør mv. samt også busstopp m/ bussforbindelse til Mo i Rana, ligger også i gangavstand fra eiendommen.

I området omkring Storforshei er det rike fjell- og naturområder. Få kilometer fra Storforshei ligger også ACR - Arctic Circle Raceway - Norges lengste asfaltbane samt riksanlegg for motorsykkelsporten road-racing i Norge.

Sentrum av Mo m/ omegn byr for øvrig på et rikt service- og kulturtilbud samt flere kjøpesenter, nisjebutikker, kaféer, restauranter, helsetjenester, badeland, idrettshaller/-arenaer, barnehager, skoler, høgskoler m.m.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til konsentrert småhusbebyggelse iht. reguleringsplan for "Storforshei", plan-ID 6001. Ikrafttredelse 19.09.1963.

Om tomten

Flatt opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om tinglyste forhold som er av betydning for eiendommen utover det som naturlig fremkommer i denne rapport.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle tinglyste forhold som kan være relevante for eiendommen ifm. eierskiftet.

Oppvarming

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

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater.

Parkering

Parkering i garasje og på felles parkeringsplass.

Kommuneplan

Kommuneplan for Rana (KA2016). Ikrafttredelse 28.06.2016.

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.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en rekkehusleilighet fra 1965, bygd over 3 etasjer. Til leiligheten hører det med en garasje i rekke.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende rekkehusboliger og annen småhusbebyggelse.

Forkjøpsrett

Forkjøpsrett for MOBO medlemmer.

1 - Andelseiere i borettslaget Ansiennitetsregler:

2 - Felles ansiennitet

2 - Medlem i Helgeland BBL

Felleskostnader

Månedlige fellesutgifter til borettslaget er på kroner 8 196,-.

Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Kabel-TV og internett fra Canal Digital i henhold til avtale "Komplett 5/5". Digital T-WE box medfølger. Modem med 50/10 Mbps.

Dekoder og modem følger leiligheten og skal ikke medtas ved flytting.

Leid garasje, tilknyttet leiligheten.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
2 150 024	2023	Kjøpesum inkl. fellesgjeld.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	SP563246			
Kommentar Forsikringen gjelder alle enhetene i borettslaget. Årlige forsikringsutgifter dekkes gjennom felleskostnader.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.08.2025	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Ambita/Infoland og opplysninger fra borettslaget	11.07.2025	Alle dokumenter fra Ambita AS/ Infoland og opplysninger fra borettslaget er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	141	Nei
Rekvirent/eier	05.08.2025	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi AS	05.08.2025	Gjennomgang av matrikkel- og grunnboksutskrift fra Eiendomsverdi AS.	Gjennomgått	11	Nei
Bilder	05.08.2025	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Gjennomgått	252	Nei
Verdi Eiendomstakst AS	10.08.2025	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	6	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	19.09.2013	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Eiendomsverdi AS	11.08.2025	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått		Nei
Boligpass	12.07.2023	Opplysninger registrert av forrige eier i boligmappa.	Gjennomgått	10	Nei
Radonnova	01.05.2025	Radonmåling/rapport	Gjennomgått	2	Nei
Samsvarserklæring NELFO	01.02.2023	2 nye kurser samt skiftet element til jordfeilautomat på kurs til bad ++	Gjennomgått	28	Nei
Samsvarserklæring Nilsen Elektro Installasjon AS	30.10.2023	Nytt sikringsskap.	Gjennomgått	16	Nei
Samsvarserklæring Nilsen Elektro Installasjon AS	18.04.2024	El-billader.	Gjennomgått	28	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.08.2025	
2	12.08.2025	
3	13.08.2025	

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GM2300>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Dag Ottar Mikalsen
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Malmgata 24 F, 8630 STORFORSHEIA.

Navn nettkunde: GUNDERSEN KENNETH
Målernummer: 6970631402555045
Anlegget ble sist kontrollert: 19.09.2013
Kontrollresultat: Det ble ikke funnet feil eller mangler ved anlegget.

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

Geir Arne Nilsen
Senioringeniør