Tilstandsrapport

BoligTakst & BoligTest

Boligbygg med flere boenheter

Furubakken 28, 8012 BODØ

BODØ kommune

gnr. 32, bnr. 426

Andelsnummer 6

Markedsverdi

2 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 04.08.2026 **Rapportdato:** 07.08.2026 **Oppdragsnr.:** 19092-1247 **Referansenummer:** BZ3182

Foretak: BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen **Takstingeniør:** Torkjell Nilsen **Vår ref:** Furubakken 2

BoligTakst & BoligTest

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.



Rapportansvarlig

Torkjell Nilsen
Uavhengig Takstingeniør
torkjell@boligtaksering.no
970 24 538

BoligTakst & BoligTest

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet tilhørende Rønvik Panorama Borettslag beliggende i Furubakken 28, Bodø kommune.

Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plenareal, lekeplass og biloppstillingsplass. Felles trappeoppgang med calling anlegg.

Leilighetsbygg oppført i 2005. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn.

Bygget er oppført med parkeringsanlegg i kjeller etasje. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med liggende og stående tre-kledning.

Etasjeskiller av betong. Saltak i trekonstruksjoner (ikke besiktiget). Entrédør med rundt glass. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass.

Elektrisk oppvarming. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Leilighet er beliggende i byggets 1. etasje som endeseksjon mot nordøst.

Adkomst til leiligheten via felles trappegang og svalgang.

Leiligheten består av: Stue, kjøkken to soverom, gang, bod/teknisk rom og bad.

Kjeller med en biloppstillingsplass og en bod i bakkant.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Vinduene er malte med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår. Slitasjegraden er normal ut fra dette. Det ble ikke påvist skader av vesentlig betydning utover den forventede slitasjen på grunnlag av levetiden på vinduene.
Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Det er en altan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er utført med parkett og flis i bod/tekn.rom. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.
Veggene og himlingene har malte plater.
1.Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av lettbetongelementer. Synes å være med tilfarere.
Det var ikke krav til etablering av radonsperre i 2006.
Kravet om å etablere radonsperre i nye bygninger ble innført 1. juli 2011 gjennom byggeforskriftene (TEK10). På generelt grunnlag anbefales det sjekke alle boliger/ leiligheter som ligger under 3 etg. for radon.
Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for våtrommet
Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig tak.
Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 20 mm fra dør og 30 mm over hele gulvet. Tettesjiktet har oppbrett ved dør på 80 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 cm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det ble foretatt fuktmåling for ca ett år siden i forbindelse med salg av denne leilighet med følgende tekst:
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Relativ fuktighet ble målt til 44.5 prosent, ved 18.6 celsius.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i fordeler skap. Hoved stoppekran er plassert i teknisk rom/bod.
Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Spalte ventil i vinduene.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Nyere el-skap med 11 kurser over automatsikring.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede. Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.
Det er brann slukke utstyr og røykvarslere.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	85 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	85 m²
Totalpris	3 450 000

Arealer Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

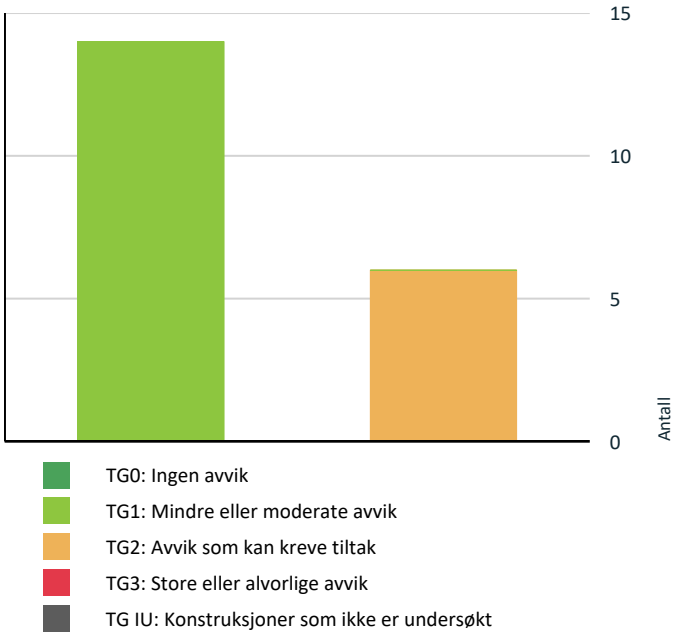
Boligbygg med flere boenheter

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

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Avvik: Gå til side

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

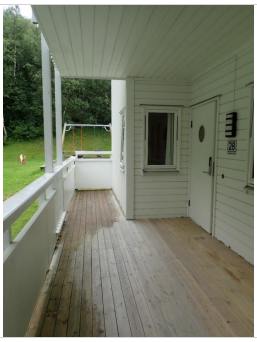
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Overflater - gulv	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2006

Kommentar
Eier

Anvendelse
Boligformål

Standard
1.etg:
Stue med parkett på gulv, lys skinner under tak, utgang til 8,75 kvm stor altan med rekkverkshøyden på 110 cm, 2-lags glass i vinduene fra 2005 samt røykvarsler - ikke tilknyttet sentralanlegg.
Kjøkken med parkettgulv, slett malt innredning med komfyr, oppvaskmaskin, ventilator samt fliser mellom skapene.
Soverom 1 og 2 med parkettgulv, malte vegger og tak samt ventil i vinduene.
Bod/Tekn. rom med fliser på gulv, 200 l vvb, opplegg for vaskemaskin, vårskap samt el-akap med 11 kurser over automatsikringer. Fall til sluk fra 10 mm ved dør og 15 mm fra veggene.
Bad med fliser på gulv og vegger, gulvvarme, veggheng wc, dusjkabinett, nedfelt vask over innredning. Mekanisk avtrekk i tak med tilluft under inngangsdør, 20 mm fall til sluk fra dør og 30 mm fall til sluk fra hele rommet.
Bør fuges mellom vask og vegg. Det er hull etter tidligere innfestinger i dusjsonen. Det observeres at hullene er tettet med tettemasse.

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte med 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår. Slitasjegraden er normal ut fra dette. Det ble ikke påvist skader av vesentlig betydning utover den forventede slitasjen på grunnlag av levetiden på vinduene.

Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører

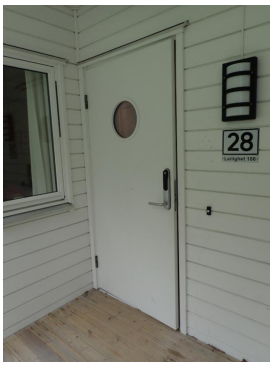
Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

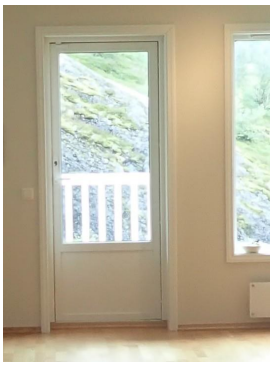
Årstall: 2005 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Dørene er fra byggeår og fremstår med forventet normal slitasjegrad. Tilslutningen mellom dørblad og karm er noe ujevn enkelte steder noe som medfører litt trekk. Dette er helt normalt for dører av denne alder og utførelse.
• Generelt vedlikehold. smøring av hengsler etc.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Generelt vedlikehold. smøring av hengsler etc.



Hovedinngangsdør



Balkongdør

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er en altan.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er utført med parkett og flis i bod/tekn.rom. Forventet brukslitasje utifra alder og bruk. Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

Vurdering av avvik:

• Mindre fuktskader i entre ved ytterdør. Eksakt årsak er ukjent. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Konsekvens/tiltak

• Forventet bruksslitasje ut fra alder. Noe merker og hakk rundt om. Ingen spesielle tiltak synes å være nødvendig.



TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte plater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

1.Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av lettbetongelementer. Synes å være med tilfarere.

Radon

Beskrivelse

Det var ikke krav til etablering av radonsperre i 2006.
Kravet om å etablere radonsperre i nye bygninger ble innført 1. juli 2011 gjennom byggeforskriftene (TEK10). På generelt grunnlag anbefales det sjekke alle boliger/ leiligheter som ligger under 3 etg. for radon.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon for våtrommet

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Bygningssakkyndige kan ikke se gjennom fliser for å sjekke om membran eller slukmansjett er montert riktig. Rapporten skiller derfor skarpt mellom visuell tilstand og dokumentert utførelse.

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på veggene og malt innvendig tak.
I ht. tidligere takst er det hull i fliser som er tettet med silikon ved dusjkabinett.

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 20 mm fra dør og 30 mm over hele gulvet. Tettesjiktet har oppbrett ved dør på 80 mm.



ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er ca. 10 cm.

ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Uten tilfredstillende dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

• Det anbefales å etablere en løsning som gjør eventuelle lekkasjer synlige, for eksempel via lekkasjevarsling eller åpning/drenering til synlig område. Utførelsen bør være i tråd med gjeldende anbefalinger for innebygde sisterner.



Dusjkabinett



Veggheng wc



Servant over innredning.

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport



Ventil i tak

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking, uten å påvise unormale forhold.
Det ble foretatt fuktmåling for ca ett år siden i forbindelse med salg av denne leilighet med følgende tekst:
Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i tilstøtende rom til våtsone.
Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan for eksempel endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik.
Relativ fuktighet ble målt til 44.5 prosent, ved 18.6 celsius.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.



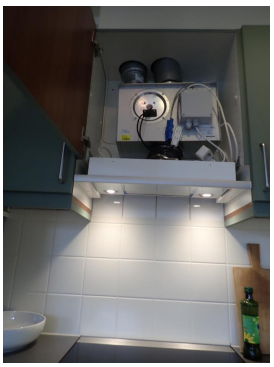
Kjøkken

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator med avtrekk fra bad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), og er besiktiget i rørskap.
Stoppekran er plassert i fordeler skap. Hoved stoppekran er plassert i teknisk rom/bod.



Rør i rør skap



Kurs fortegnelse

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP-plast.
Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Spalte ventil i vinduene.

Vurdering av avvik:

• Vedr: Bod/Teknisk rom: Tilluftsspalte er ikke etablert. Forholdet fører til redusert ventilering av rommet når døren er lukket. Tilluftsspalte bør etableres.
Ventilasjonen vurderes til ikke å være tilstrekkelig. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet. Tiltak må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Ventilasjonen vurderes til ikke å være tilstrekkelig ved bruk av vaskemaskin. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i rommet. Tiltak må påregnes.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.



VV-Bereder

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Nyere el-skap med 11 kurser over automatsikring.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert / kontrollert av undertegnede.
Det kreves autorisasjon og spisskompetanse som ikke innehas.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

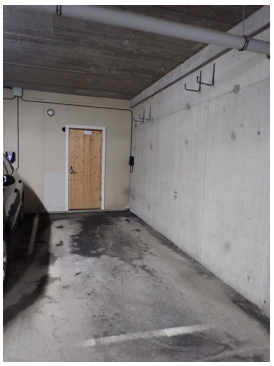
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



El-skap



Kurs fortegnelse



Biloppstillingsplass med el-billader innerst til høyre. 4 kvm stor bod er etablert i bakkant.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er brann slukke utstyr og røykvarslere.

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

85 m²/81 m²

Boligbygg med flere boenheter : Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Gang, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 100 000

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 3 450 000

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		**3 450 000**
Tillegg for andel fellesformue	+	81 144
Fradrag for andel felles gjeld	-	1 444 288
Konklusjon markedsverdi		**2 100 000**

Markedsvurdering
Bolig er beliggende i tilknytning til Nedre Rønvik. Område bestående av vertikaldelte samt tilliggende eneboliger.

Rønvik Panorama Borettslag er en lavblokk og er beliggende på enden av adkomstveien (furubakken) med ingen gjennomgangstrafikk. Tilbaketrukket stille og barnevennlig boområde.

Kort vei til skoler, barnehage og nærbutikk.

Lavblokk hvor beskrevne boenhet (leilighet) er som endeseksjon i 1.etg.

Adkomst over kommunal veiareal med begrenset trafikk til adkomst boligene.

Normalt gode lys og solforhold og noe utsikt/ frisikt mot sø. Leilighet på ett plan - oppført ca 2006. Parkering og bod i garasje.

Normalt god standard med hensyn til materialvalg, utførelse og utrustning. Normalt god rom og areal fordeling - normalt vedlikehold.

Stabilt boområde - markedsmessig kurant leilighet.

Beregninger

Årlige kostnader

Felles utgifter	Kr.		166 032
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**166 000**

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		3 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	500 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.		**2 950 000**
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.		500 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**		**500 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 450 000**

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

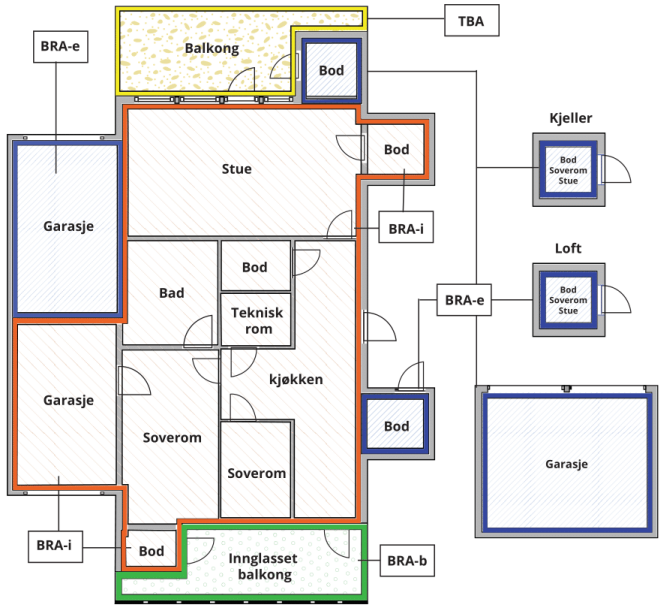
Hva er måleverdig areal?

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 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 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	81	4		85	
SUM	**81**	**4**			
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje	Stue, kjøkken, bad, 2 soverom, gang, bod/tekn.rom	Bod i garasjekjeller.	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
04.8.2026	Torkjell Nilsen	Takstingeniør
	Jakob Monsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
1804 BODØ	32	426		0	2241.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Furubakken 28

Hjemmelshaver
Rønvik Panorama Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
890143172		Boligselskapet har Boligbyggelaget Nobl som forretningsfører.	Monsen Jakob

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
6	5 000	652 050	81 144	1 444 288

Årsregnskap

Regnskapsår	2024		Samlet aksjekapital:		0
Omløpsmidler:		1 224 173	Samlet innskuddskapital:		80 000
Kortsiktig gjeld (-)	-	142 407	Langsiktig gjeld (+):	+	35 489 912
Disponible midler:		1 081 766	Langsiktig gjeld og innskuddskapital:		35 569 912

Kommentar

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Tomten som er beliggende i sørvendt hellende terreng i Rønvik er beliggende ca 3 km nord for Bodø sentrum.

Adkomstvei

Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei med relativt liten trafikkbelastning.

Tilknytning vann

Kommunal tilknyttet vannforsyning

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet kommunalt anlegg, via privat stikk

Regulering

Boligformål

Om tomten

Felles tomt for Borettslaget opparbeidet med asfaltert vei, diverse beplantninger, plen-areal, lekeplass og biloppstillingsplass.

Gode sol og lysforhold og fin utsikt ut over byen.

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.08.2026	
2	07.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

BoligTakst og BoligTest Torkjell Nilsen
Dronningens gate 72
8006 BODØ

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

orskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*