

Tilstandsrapport

Vollanvegen 13, 8663 MOSJØEN

VEFSN kommune

gnr. 104, bnr. 24, fnr. 188

Markedsverdi

8 100 000

Areal (BRA): Hybelbygg 347 m², Garasje 20 m²



Befaringsdato: 11.01.2023

Rapportdato: 01.11.2023

Oppdragsnr.: 21625-1008

Referansenummer: VV2076

Autorisert foretak: Byggcon Helgeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Rune Bjerkli



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Byggcon Helgeland AS

Byggcon er et rådgivende ingeniør- og takseringsfirma med kontorer i Bodø, Tromsø og Mo i Rana, bestående av 13 dyktige ansatte. Byggcon er det største takseringsforetaket nord for Trondheim

Byggcon er autorisert i Norsk Takst i alle sertifiseringsområder innen bygg og eiendom, inkludert TEGOVA og REV autorisasjon.

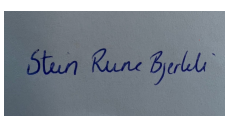
Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

Har du kjøpt nybygg kan vi bistå i forbindelse med overtakelsen, hvor vi kontrollerer utførelsen mot gjeldende standarder og utførelse.

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: www.byggcon.no
Byggcon er ett registrert varemerke ®



Rapportansvarlig



Stein Rune Bjerkli
Uavhengig Takstingeniør
steinrune@byggcon.no
488 53 440

Medansvarlig



Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstakonom

Kenn Charles Arntsen
Uavhengig Takstingeniør
kenn@byggcon.no
951 35 218



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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig oppført ca 1936 og tidvis oppgradert.

Bygningen er idag ca 87 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

Ut i fra alder på bolig er det rimelig å anta at det kan skjule seg forhold som vil trenge utbedring, selv om disse ikke er avdekket under befaring.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler. Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler. Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER
BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE
FORHOLD:

- Det ble registrert forhøyet fuktnivå i lettvegger i kjellerboder.
- Det mangler rekkverk i trapp til 2 etasje og handlist i kjellertrapp er ikke montert.
- Eventuell vannlekkasje vil ikke gå til sluk på vaskerom.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Utvendig er det for liten luftespalte i nerkant bordkledning og i etasjeskillet.
- Det ble registrert sprekker i grunnmur.
- Mangelfull ventilasjon av hybler, da det mangler tilluft i alle hybler og det er ikke luftespalte i baderomsdører.
- Garasje bærer preg av manglende vedlikehold.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	367 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	347 m ²
Totalpris	9 050 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Hybelbygg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	141	141	0
2. Etasje	144	144	0
Kjeller	62	11	51
Sum	347	296	51
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	20	0	20
Sum	20	0	20

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 9 050 000

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Hybelbygg

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

Det foreligger ikke tegninger av kjeller og ferdigattest mangler etter ombygging i 2017.

[Gå til side](#)

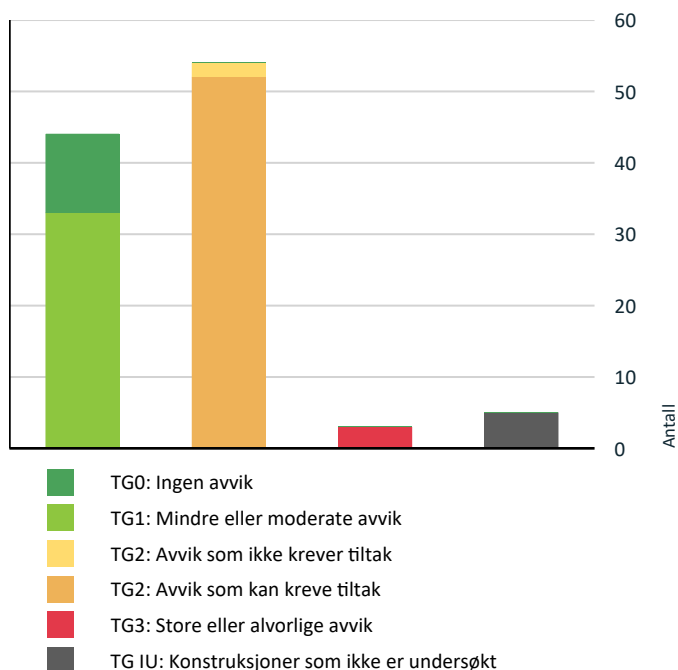
[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

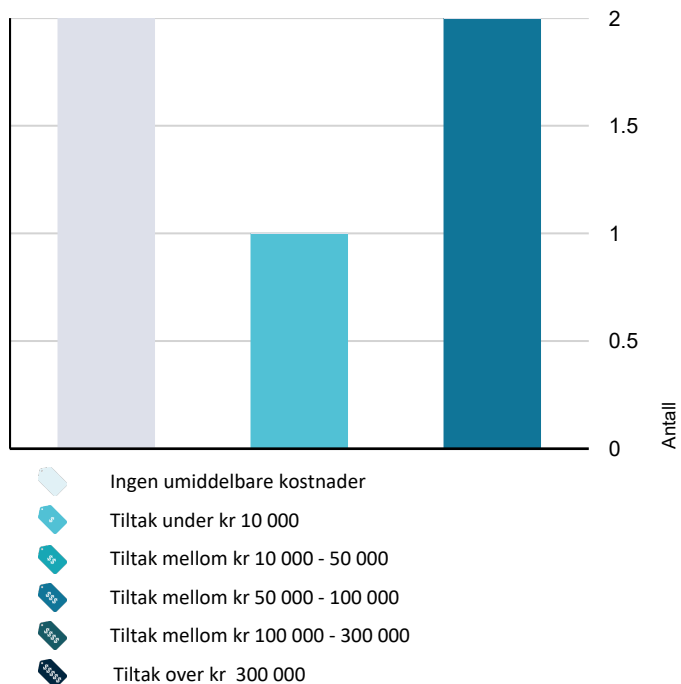
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Hybelbygg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til 2 etasje har kun handløper og mangler rekkverk, trapp til kjeller mangler handløper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.



Våtrom > 2.Etasje > Bad 8 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > 2.Etasje > Bad 7 > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Etasjeskille og nedkant bordkledning har for liten luftespalte.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Noe begrenset besiktigelse via luke. Del av loft er med gjenkledd hems uten mulighet for besiktelse.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.

Det er ikke etablert plast mot grunnen.

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Fuktsvelling i nedre kant på dører.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøynings ring i sluk.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det ble indikert litt forhøyede verdier på fuktmåling.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøynings ring i sluk.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Fuktsvelling i nedkant på sidevegg mot dusjsone.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 3 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 4 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det ble indikert litt forhøyede verdier på fuktmåling.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 4 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøyningsring i sluk. Det er montert aluminiumlist på gulv som forhindrer vannlekkasje i å nå sluk.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 4 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Fuktsvelling i nedkant av innredning og manglende dørknott.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 4 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 6 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 6 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøyningsring i sluk. Det er montert aluminiumlist på gulv som forhindrer vannlekkasje i å nå sluk.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 6 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 8 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøyningsring i sluk. Det er montert tette dusjvegger mot gulv som forhindrer vannlekkasje i å nå sluk.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 8 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Fuktsvelling på innredning.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 8 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 5 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

Det ble indikert litt forhøyede verdier på fuktmåling.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 5 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøyningsring i sluk. Det er montert aluminiumlist på gulv som forhindrer vannlekkasje i å nå sluk.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad 5 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 9-10 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det ble indikert litt forhøyede verdier på fuktmåling.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 9-10 > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Delvis defekt bryter på vannklosett.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vindu kan åpnes.

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er registrert saltutslag i tilliggende rom. Det er målt 14,5 % fuktighet i bunnsvill i vegg.

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Opprinnelige betongvegger med puss. Enkelte sår i betongoverflater.

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Grovstøpt gulv

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 7 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 7 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøyningsring i sluk. Det er montert tette dusjvegger mot gulv som forhindrer vannlekkasje i å nå sluk.

! Våtrom > 2. Etasje > Bad 7 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 11 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 11 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

! Våtrom > 2.Etasje > Bad 11 > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken 4 > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken 8 > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

! Kjøkken > 2.Etasje > Kjøkken 9-10 > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken adkomst hems 7 > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

! Kjøkken > 2.Etasje > Stue/kjøkken 11 > Avtrekk [Gå til side](#)

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

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

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering med TG 2 er for eldre avløpsrør i soil.

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

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

Hybler har ikke tilluft, kun avtrekk fra kjøkken og bad. Da det er manglende tilluft vil funksjon på avtrekk fra kjøkken og bad bli redusert.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Slukrist i gulvet ligger ca 1 cm over fliser og avløp fra vaskemaskin og skyllekar går gjennom vegg direkte til avløpsrør.

Fliser er lagt rett på betonggulv og gulvlister er etablert langs vegger, dette kan type på en mangelfull membranløsning.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

! Våtrom > Kjeller > Annet rom med sluk > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

HYBELBYGG

Byggeår
1936

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Tak byttet i 2011. Hyblene ble oppusset i 2017 og det ble byttet vinduer, etterisolert og lagt ny bordkledning. Hovedkjøkken i 1. etasje byttet i 2023.

Tilbygg / modernisering

2011	Modernisering	Nytt tak med profilerte stålplater.
2017	Modernisering	Renovert alle rom innvendig, nye bad/toalett.
2017	Modernisering	Byttet vinduer og dører, etterisolert og ny bordkledning.
2017	Modernisering	Nytt El-anlegg.
2023	Modernisering	Nytt felleskjøkken i 1. etasje.

UTVENDIG

Taktekking

! TG IU

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner av metall og snø fangere er montert. Takrenner avsluttes over bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og tømmer/plank fra byggeår. Utvendig ble alle vegger i 2017 etterisolert 5 cm med mineralull, lekter og kledning med stående perlestaff.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Etasjeskille og nedkant bordkledning har for liten luftespalte.

Konsekvens/tiltak

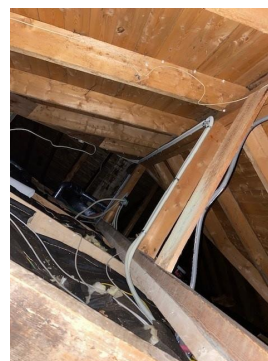
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør etableres større luftespalte i kledning.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med trobord. Noe begrenset besiktigelse via luke. Del av loft er med gjenkledd hems uten mulighet for besiktelse.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

Noe begrenset besiktigelse via luke. Del av loft er med gjenkledd hems uten mulighet for besiktelse.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

På generelt grunnlag anbefales det en etterisolering av kaldloft, for å minske varmetap.

Vinduer

! TG 1

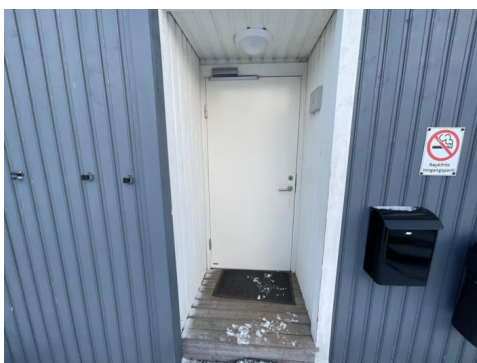
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må det påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc.



Dører

! TG 1

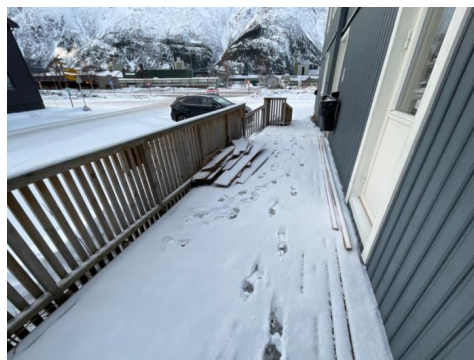
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Dører fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc..



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 1

Terrasse ved adkomst. Terrasse utført i trekonstruksjoner. Naturlig vedlikehold som oljing av dekke etc. kan påregnes.



Utvendige trapper

! TG 2

Trapp i impregneret virke og med rullestolrampe.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

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

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte mdf plater.
Innvendige tak har malt mdf panel.



Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskillere fremstår i normal forventet stand på bakgrunn av visuelle observasjoner og uten bruk av nivelleringsutstyr. Det er ikke hensyntatt kosmetiske forhold, men det er selve konstruksjonselementet som sådan som er observert. Noen skjevheter er tilstede, men disse er innenfor akseptnivå som må kunne være å anse som normalt på grunnlag av byggemåte og alder.

Trebjelkelag vil alltid være omfattet av noen mindre skjevheter over tid uten at dette nødvendigvis er en skade / skadesymptom. Noe knirk registrert. .

Radon

! TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

! TG 3

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Enkelte vegger kan påregnes ut skiftet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Krypkjeller

! TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Delvis besiktiget.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist noe provisoriske understøttelser av etasjeskiller.
- Det er ikke etablert plast mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

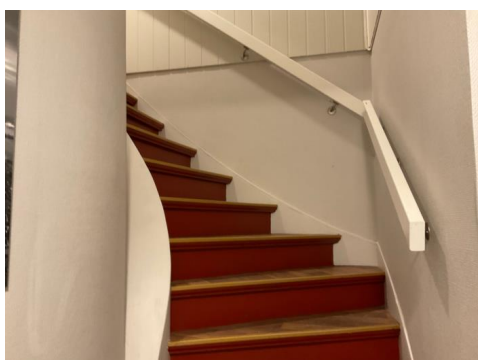
- Understøttelse av bjelkelag bør utbedres.

Plast bør etableres. Flere ventiler bør monteres.

Innvendige trapper

! TG 3

Trapp av tre opp til 2 etasje og betongtrapp til kjeller.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til 2 etasje har kun handløper og mangler rekkverk, trapp til kjeller mangler handløper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper må monteres i kjellertrapp.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

! TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Bad-dører har generelt endel fuktsvelling i nedkant og har ikke luftespalte.



Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

VÅTROM

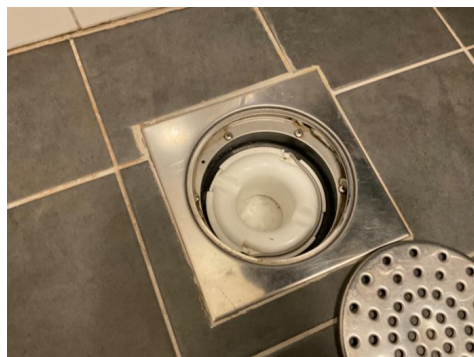
1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler, 15 mm fall mot sluk..



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg i glass. Dusjgarnityr på vegg. Speil med lys over.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.
Fuktsvelling i nedre kant på dører.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

! TG 2

Det er mekanisk avtrekksvifte i vegg.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

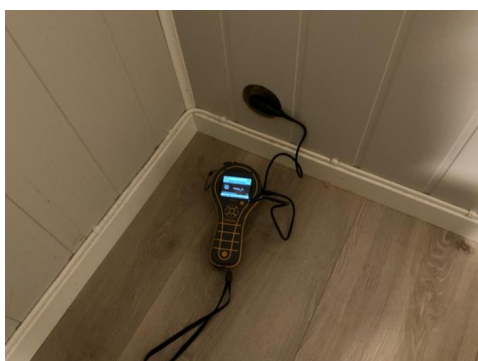
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 2

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.



1. ETASJE > BAD 2

Overflater Gulv

! TG 2

Det er målt 12 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

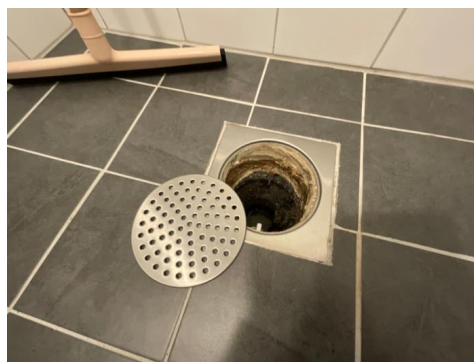
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD 2

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøynings ring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > BAD 2

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant. Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg. Speil med lys over.



1. ETASJE > BAD 2

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

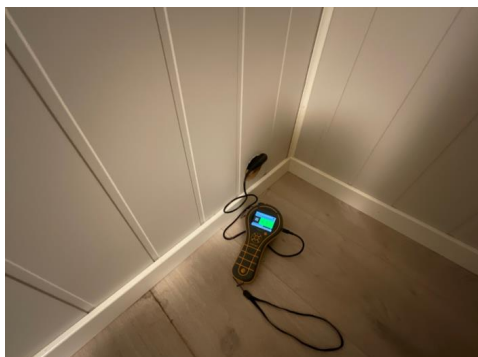
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD 2

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 3

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.

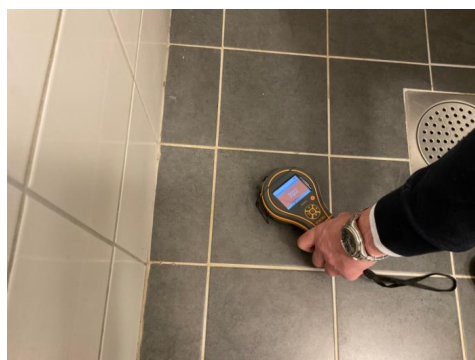


1. ETASJE > BAD 3

Overflater Gulv

! TG 2

Det er målt 10 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

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

Det ble indikert litt forhøyede verdier på fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulvet må holdes under oppsikt pga forhøyede verdier.

1. ETASJE > BAD 3

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøynings ring i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

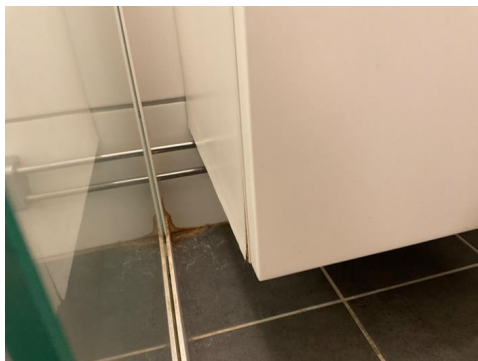
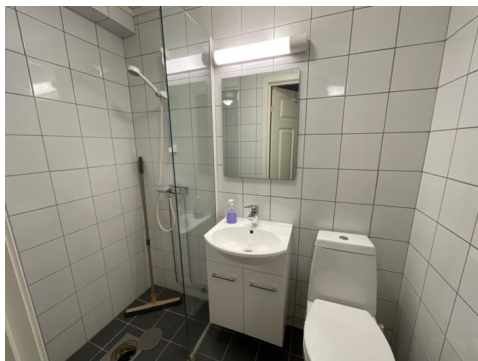
1. ETASJE > BAD 3

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Dusjvegg i glass. Dusjgarnityr på vegg. Speil med lys over.

Naturlig bruksslitasje på innredning og utstyr. Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktsvelling i nedkant på sidevegg mot dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

1. ETASJE > BAD 3

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekksvifte i vegg.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

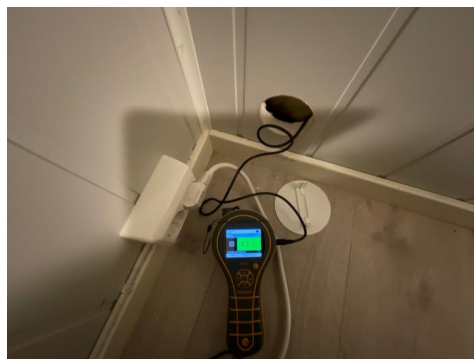
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD 3

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 4

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 4

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler

Det er målt 13 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.



Vurdering av avvik:

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

Det ble indikert litt forhøyede verdier på fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

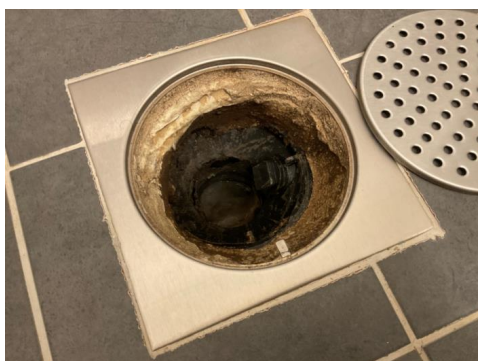
Gulvet må holdes under oppsikt pga forhøyede verdier.

1. ETASJE > BAD 4

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøyningsring i sluk. Det er montert aluminiumlist på gulv som forhindrer vannlekkasje i å nå sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages en spalte i metallist på gulv slik av eventuell vannlekkasje vil gå i sluk.

1. ETASJE > BAD 4

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Dusjvegg i glass. Dusjgarnityr på vegg. Speil med lys over.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktsvelling i nedkant av innredning og manglende dørknott.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Funksjonen er ivaretatt og eventuell utskifting blir pga kosmetiske forhold.

1. ETASJE > BAD 4

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

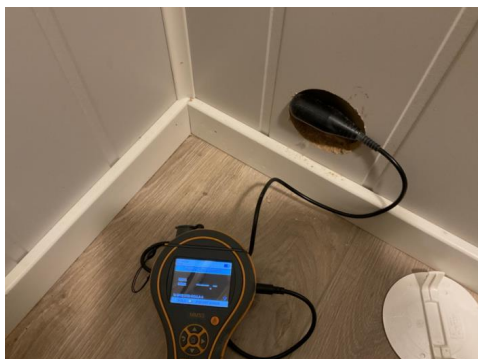
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD 4

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt fra kjøkken mot bad uten å påvise unormale forhold.



1. ETASJE > BAD 6

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har fliser. Taket har panel.

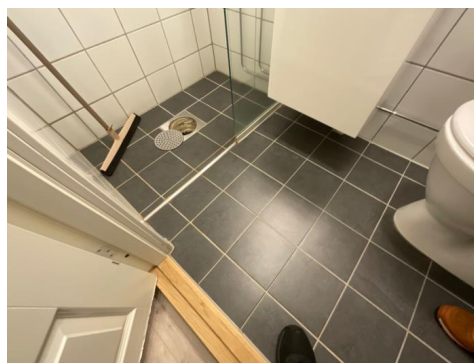


1. ETASJE > BAD 6

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

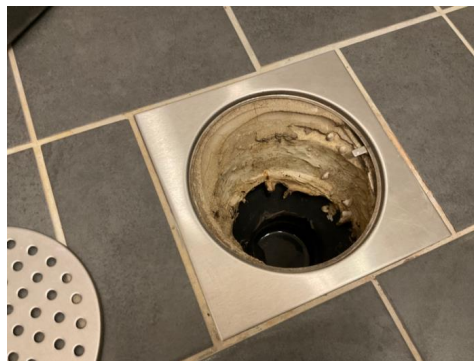
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

1. ETASJE > BAD 6

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøyingsring i sluk. Det er montert aluminiumlist på gulv som forhindrer vannlekkasje i å nå sluk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages en spalte i metallist på gulv slik av eventuell vannlekkasje vil gå i sluk.

1. ETASJE > BAD 6

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Dusjvegg i glass. Dusjgarnityr på vegg. Speil med lys over.



1. ETASJE > BAD 6

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekksvifte i tak.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD 6

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt fra soverom mot bad uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD 8

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.



2. ETASJE > BAD 8

Overflater Gulv

! TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt 20 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Belegg går opp 45 mm ved dørterskel

2. ETASJE > BAD 8

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøyningsring i sluk. Det er montert tette dusjvegger mot gulv som forhindrer vannlekkasje i å nå sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages en spalte i kantlist mot gulv slik at en eventuell vannlekkasje vil gå i sluk.

2. ETASJE > BAD 8

Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant, speil med lys over, toalett, dusj med glassvegger og garnityr på vegg.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Fuktsvelling på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

2. ETASJE > BAD 8

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekksvifte i vegg.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2. ETASJE > BAD 8

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga grenser mot trapperom og felles gang.

1. ETASJE > BAD 5

Overflater vegger og himling

! TG 1

Tilstandsrapport

Veggene har fliser. Taket har panel.

Ingen spesielle symptomer på skader, men generelt må enkelte bruksmerker påregnes som en del av naturlig bruk av rommet.



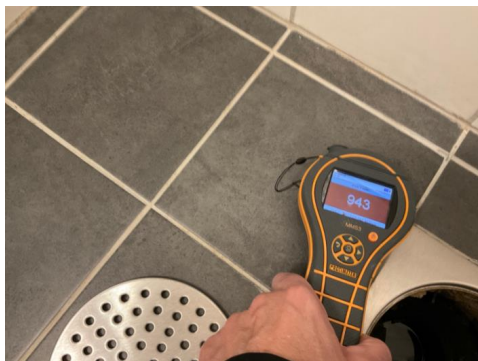
1. ETASJE > BAD 5

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler

Det er målt 9 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.



Vurdering av avvik:

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

Det ble indikert litt forhøyede verdier på fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Gulvet må holdes under oppsikt pga forhøyede verdier.

1. ETASJE > BAD 5

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøyningsring i sluk. Det er montert aluminiumlist på gulv som forhindrer vannlekkasje i å nå sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages en spalte i metallist på gulv slik av eventuell vannlekkasje vil gå i sluk.

1. ETASJE > BAD 5

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Dusjvegg - garnityr på vegg. Speil med lys over.



1. ETASJE > BAD 5

Ventilasjon

! TG 2

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksvifte i vegg.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

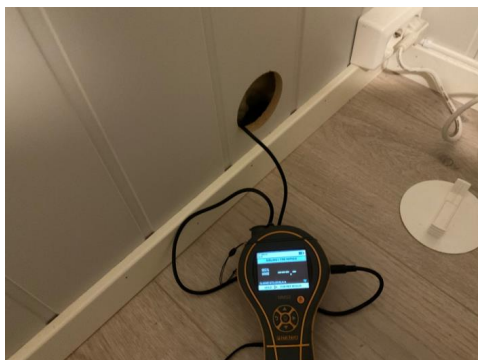
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD 5

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt i stue mot bad uten å påvise unormale forhold.



2. ETASJE > BAD 9-10

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.



2. ETASJE > BAD 9-10

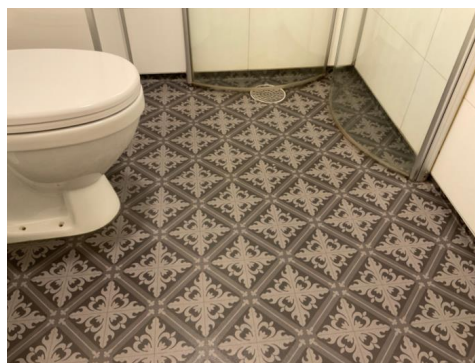
Overflater Gulv

TG 1

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt 20 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Belegg går opp 25 mm ved dørterskel



2. ETASJE > BAD 9-10

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det ble indikert litt forhøyede verdier på fuktmåling.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Gulvet må holdes under oppsikt pga forhøyede verdier.

2.ETASJE > BAD 9-10

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Speilskap med integrert lys. Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Delvis defekt bryter på vannklosett.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Bryter må skiftes på klosettet.

2.ETASJE > BAD 9-10

Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte i tak.

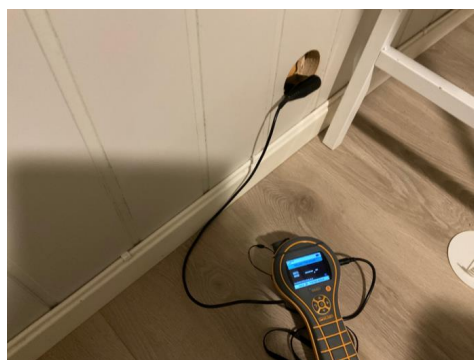


2.ETASJE > BAD 9-10

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

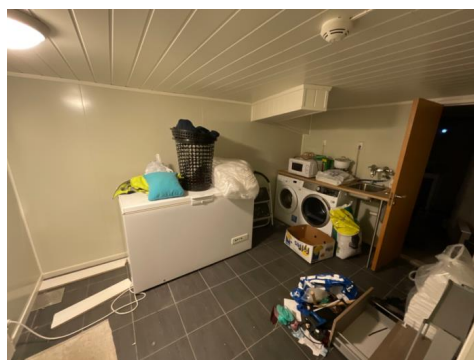


KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.



Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

! TG 3

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Gulvet er tilnærmet flatt og sluk ligger høyere enn fliser.



Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk med metallrist, på befaringen var sluken blendet og med ukjent tettesjikt/membran.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Slukrist i gulvet ligger ca 1 cm over fliser og avløp fra vaskemaskin og skyllekar går gjennom vegg direkte til avløpsrør.

Fliser er lagt rett på betonggulv og gulvlister er etablert langs vegger, dette kan type på en mangelfull membranløsning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Holdes under oppsikt og det anbefales å kontrollere forholdene nærmere. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men ut fra registrerte forhold kan det ikke gis noen tetthetsgaranti.

Det bør etableres fall slik at vannsøl kan renne ned i sluk på vaskerommet, og sluk må åpnes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Skyllekar i benk og opplegg for vaskemaskin.

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

! TG 2

Det er naturlig ventilerings.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Vindu kan åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 2

Basert på at det er salt utslag i tilleggende rom, kan det ikke gis noen garanti på at det ikke kan være unormale forhold selv om målinger ikke viser dette. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er registrert saltutslag i tilleggende rom. Det er målt 14,5 % fuktighet i bunnsvill i vegg.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Overflater vegger og himling

TG 2

Puss på vegger og plater i himling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Opprinnelige betongvegger med puss. Enkelte sår i betongoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Skader på vegger bør utbedres

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er av ubehandlet betong. Rommet har ingen varmekilde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grovstøpt gulv

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør vurderes utbedret.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Ventilasjon

TG 2

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

KJELLER > ANNET ROM MED SLUK

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omkringliggende vegger er med puss.

2.ETASJE > BAD 7

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.



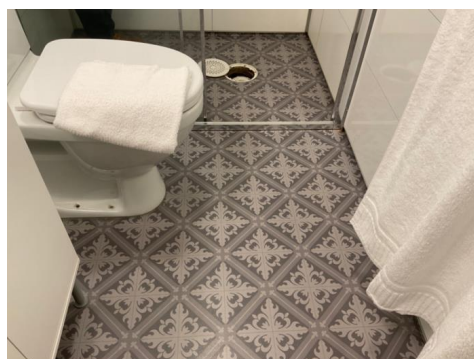
2.ETASJE > BAD 7

Overflater Gulv

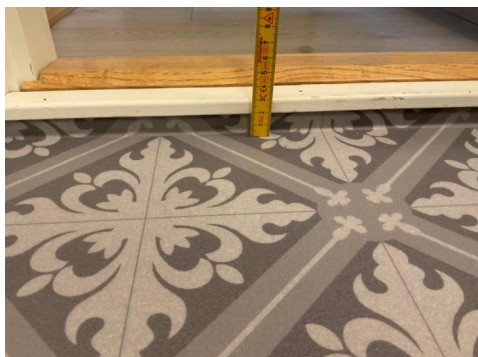
TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er målt 10 mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist. Belegg går opp 16 mm ved dørterskel



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.ETASJE > BAD 7

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke montert forhøyningsring i sluk. Det er montert tette dusjvegger mot gulv som forhindrer vannlekkasje i å nå sluk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør lages en spalte i metallist mot gulv slik at en eventuell vannlekkasje vil gå i sluk.

2.ETASJE > BAD 7

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Dusjvegger i glass. Dusjgarnityr på vegg. Speil med lys over.



2.ETASJE > BAD 7

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekksvifte i tak.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD 7

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga bad grenser mot gang og naboileilighet.

2.ETASJE > BAD 11

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Tilstandsrapport



2.ETASJE > BAD 11

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler

Det er målt 10mm høydeforskjell fra gulv ved terskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

2.ETASJE > BAD 11

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Sluk er plassert under dusjkabinett.



Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

2.ETASJE > BAD 11

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant og toalett. Dusjkabinett med styrt avløp til sluk. Speil med lys over.



2.ETASJE > BAD 11

Ventilasjon

! TG 2

Mekanisk avtrekksvifte i tak.



Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

2.ETASJE > BAD 11

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt fra stue mot bad uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



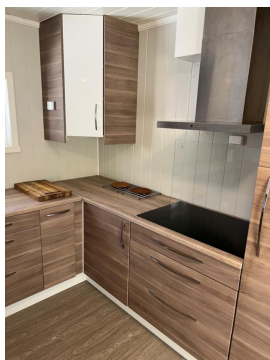
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 0

Felleskjøkken med ny eikfarget innredning med glatte fronter, hvite høyglans overskap. Benkeplaten er av laminat. Dobbel stålvask og integrerte hvitevarer.



Årstall: 2023

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

! TG 0

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ferdigstillelse pågår.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 4

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte gråmalte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for benkoppvaskmaskin, integrert stekeovn og keramisk platetopp. Komfyrvakt er montert.



Årstall: 2017

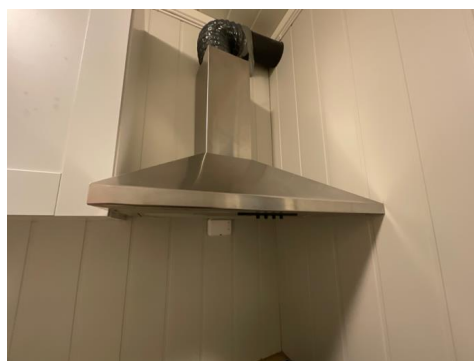
Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN 4

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 8

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for stekeovn, keramisk platetopp. Enkel stålvask. Komfyrvakt er montert.

Tilstandsrapport



Årstall: 2017

Kilde: Eier



Årstall: 2017

Kilde: Eier

2.ETASJE > STUE/KJØKKEN 8

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

2.ETASJE > KJØKKEN 9-10

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

2.ETASJE > KJØKKEN 9-10

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte malte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for benkoppvaskmaskin, integrert stekeovn og keramisk platetopp. Komfyrvakt er montert.



2.ETASJE > STUE/KJØKKEN ADKOMST HEMS 7

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte malte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for liten oppvaskmaskin, integrert stekeovn og keramisk platetopp. Komfyrvakt er montert.



Tilstandsrapport

Årstall: 2017

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN ADKOMST HEMS 7

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 11

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for benkoppvaskmaskin, integrert stekeovn og keramisk platetopp. Komfyrvakt er montert.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN 11

Avtrekk

! TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Lys virker ikke.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

SPESIALROM

1. ETASJE > TRAPPEROM

Overflater og konstruksjon

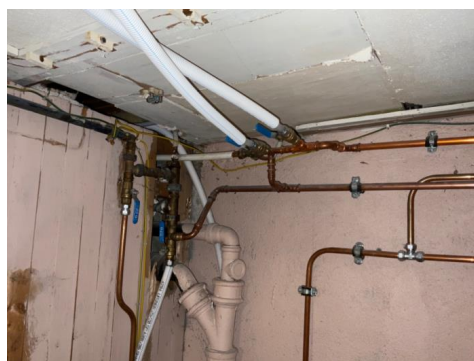
Teknisk rom/ el.skap for bygningen er plassert i trapperom til kjeller.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap. Det er også kobberør samt enkelte plastrør type rør i rør som ikke går til underskap.



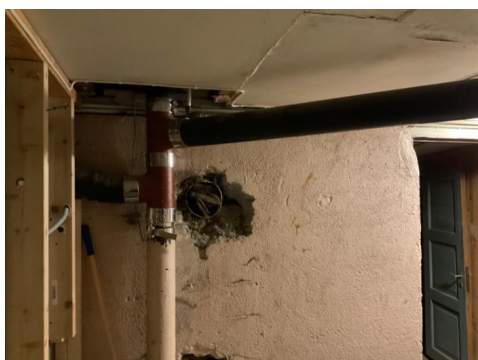
Tilstandsrapport



Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør i plast. Avløp med soilrør, Noe eldre soilrør og noe nyere soilrør og plastrør.



Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Vurdering med TG 2 er for eldre avløpsrør i soil.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon via åpningsbare vinduer,

Vurdering av avvik:

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

Hybler har ikke tilluft, kun avtrekk fra kjøkken og bad. Da det er manglende tilluft vil funksjon på avtrekk fra kjøkken og bad bli redusert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Eventuelt ventilasjonsanlegg bør vurderes etablert.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og en på 300 liter.



Elektrisk anlegg

TG 1

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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2021 Brannalarm- og el-termograferings rapporter i 2021.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Elektriker'n Mosjøen AS
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring er fremlagt for ny installasjon av hele hybelhuset (2017).
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det 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

Tilstandsrapport

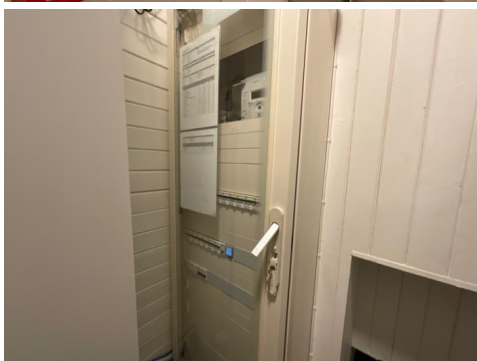
Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker 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?
Ukjent

El.anlegget er betydelig modernisert og oppgradert av tidligere eier, men samsvarserklæringer er ikke fremlagt, og derfor anbefales det på generelt grunnlag en el.kontroll av anlegget.



Branntekniske forhold

! TG 0

Felles brannvarslingsanlegg for hele bygget.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Drenering

! TG 2

Drenering er nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen er fundamentert på en plasstøpt ringmur.



Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Utvendige vann- og avløpsledninger



Offentlig vann og avløp via private stikkledninger. På generelt grunnlag anbefales det en inspeksjon av avløpsrør til kommunalt nett. Tilstand er ukjent.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse

Frittliggende dobbelgarasje, hvor denne eiendommen har 1/2 part av denne. Garasjen har vippeport. Garasjen er i svært varierende tilstand og restaurering kan påregnes.

Fasader av tegl og taktekke med eternittplater, disse inneholder asbest og det må utøves spesielle forsiktighetsregler ved arbeider.



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

347 m²/296 m²

Hybelbygg: 11 Soverom, Hall m/trapp, 3 Gang, 10 Bad, 2 Kjøkken, Toalettrom, 4 Stue/kjøkken, 2 Trapperom, Vaskerom, 4 Bod, Annet rom med sluk

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 20 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 8 100 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 9 050 000

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

9 050 000

Fradrag for festet tomt

-

950 000

Konklusjon markedsverdi

8 100 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 35 000	30.11.2018	Kr. 35 000	Kr. 950 000

Markedsvurdering

Godt tilrettelagt bygningsmasse - normalt god modernitet - rom og arealfordeling. Godt vedlikehold på innredninger - ut og innvendige flater. Normalt god standard med hensyn til materialvalg, utførelse og utrustning.

Bygningen er et hybelhus med 11 rom og opprinnelig oppført i 1936 og senere utbygget. Bygningen er betydelig modernisert i 2017. Eiendommen betraktes markedsmessig som kurant omsettelig. Eiendommen er et næringsbygg og det er stipulert inn normal markedsleie under beregning.

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid.

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.	35 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	35 000

Teknisk verdi bygninger

Hybelbygg

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	13 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 5 700 000
Sum teknisk verdi - Hybelbygg	Kr.	7 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	320 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 280 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	40 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	7 840 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 200 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 200 000

Kommentar

Tomteverdien inkluderer teknisk verdi, skjønnsmessig justert og tilpasset til markedspris for den aktuelle boenheten.

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	9 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealer i boliger kan deles inn i følgende arealtyper

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal /Åpent areal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet Åpent areal inngår også åpen veranda eller altan mv.. Arealet måles til inside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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

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.



Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. **Arealet angis med en desimal**, og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Hybelbygg

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	141	141	0	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Soverom 5, Soverom 6, Hall m/trapp , Gang , Bad , Bad 2, Kjøkken , Trapperom , Bad 3, Stue/kjøkken 4, Bad 4, Bad 5, Bad 6	
2. Etasje	144	144	0	Stue/kjøkken adkomst hems 7, Bad 7, Soverom 7, Stue/kjøkken 8, Bad 8, Soverom 8, Kjøkken 9-10, Bad 9-10, Soverom 9, Soverom 10, Stue/kjøkken 11, Bad 11, Soverom 11, Gang , Trapperom , Gang 2	
Kjeller	62	11	51	Trapperom , Vaskerom	Annet rom med sluk , Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	347	296	51		

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²					Åpent areal (TBA)	Ikke målbart areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
1. Etasje	141			141			
2. Etasje	144			144			
Kjeller	62			62			
SUM	347						
SUM BRA	347						

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger av kjeller og ferdigattest mangler etter ombygging i 2017.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny kjøkkeninnredning på felleskjøkken 1. etasje i 2023.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	20	0	20		Garasje
Sum	20	0	20		

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.1.2023	Stein Rune Bjerkli	Takstingeniør
	Kenn Charles Arntsen	Takstingeniør
	Pål Arthur Baadstrand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	104	24	188	0	1068.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering		Utløpsdato
Vollanvegen 13				01.01.1936	01.01.2035		31.12.2115
Hjemmelshaver							
Mosjøen Hybelhus AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ved E6 i innfarten til Mosjøen og med lett/direkte adkomst. Ligger ca 5 minutters gange fra jernbanestasjonen, ca 2 km fra Mosjøen sentrum og ca 8 km fra Mosjøen Lufthavn. Området består i hovedsak av boliger og forretninger/hotell.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger og forretninger.

Om tomten

Tomten, som er 1068,7 kvm iht Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm adkomst, plen og beplantning. Festet tomt med totalt 11 parkeringsplasser. Snødekte flater på befaringsdagen.

Meget gode sol- og lysforhold.

Tinglyste/andre forhold

Det er totalt ca 376 m² BTA og det er stipulert inn normal markedsleie med kr. 2500,-/ m²

Det er benyttet avkastningskrav på 11 % og inflasjon på 2 %. Det er lagt til grunn festeavgift og normale FDV kostnader.

Siste hjemmelsovergang

År

2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ingen	0	Nei
Tidligere takst			Fremvist	0	Nei
Samsvarserklæring			Fremvist	0	Nei
Eier			Innhentet	0	Nei
Beregning Leieinntekter			Fremvist	1	Ja
Festekontrakt			Fremvist	0	Nei
Infoland.no			Fremvist	0	Nei
Situasjonskart			Fremvist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/VV2076>

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

14. MARKEDSVERDI					B
	År 1	År 2	År 3	År 4	År 5
Leieinntekt, L	940 000	958 800	977 976	997 536	1 017 486
FDV - kostnader	145 000	147 900	150 858	153 875	156 953
Festeavgifter, Fa	35 000	35 700	36 414	37 142	37 885
Driftsoverskudd, g	760 000	775 200	790 704	806 518	822 648
Nåverdi av driftsoverskudd, gN	684 685	629 170	578 156	531 278	488 202
	År 6	År 7	År 8	År 9	År 10
Leieinntekt, L	1 037 836	1 058 593	1 079 765	1 101 360	1 123 387
FDV - kostnader	160 092	163 294	166 559	169 891	173 288
Festeavgifter, Fa	38 643	39 416	40 204	41 008	41 828
Driftsoverskudd, g	839 101	855 883	873 001	890 461	908 270
Nåverdi av driftsoverskudd, gN	448 618	412 243	378 818	348 103	319 879
Inflasjon,			i =	2,00	%
Justeringsfaktor for leieinntekter,			f =	100,00	%
Avkastningskrav = nominell kalkulasjonsrente,			rn =	11,00	%
Årlig nominell eiendomsverdistigning,			e =	1,50	%
Sum nåverdi av driftsoverskudd,	GN = sum(gN1...gN10):		kr.	4 819 152	
AVKASTNINGSVERDIEN PR. I DAG,	A=GN x af:		KR.	8 150 434	
Nåverdi av restverdi etter 10 år.	Ro = A - GN:		kr.	3 331 282	
Nominell restverdi etter 10 år,	R10		kr.	9 458 912	
Kommentarer: Det er lagt til grunn at det inngås ordinære leiekontrakter som forutsetter at eier dekker følgende driftskostnader: Adm, forsikring, utvendig vedlikehold, periodisk vedlikehold/ utskifting av vesentlige tekniske anlegg. FDV kostnader (forvaltning, drift og vedlikehold) er eiers vurderte andel, beregnet og fordelt etter normalnorm for tilsvarende bygninger/ brukerfordeling. Parameterverdier forøvrig er tilpasset etter dagens rentenivå, inflasjon og årlig eiendomsverdistigning					
DAGENS MARKEDSVERDI, M:			KR	8 100 000	
MARKEDSVERDI PR. M2, m= $\frac{M}{BTA}$			KR		
KAPITALISERINGSPROSENT ÅR 1, p= $\frac{g1}{M} \times 100$				9,38	%
15. UNDERSKRIFTER					ETTERTRYKK FORBUDT ORIGINAL I FARGETRYKK
Bodø, den 31. oktober 2023					
			Ingeniør KENN C. ARNTSEN Autorisert takstøkonom		
Stempel og underskrift			Stempel og underskrift		