

# Tilstandsrapport

📍 Meieriskogen 7 B, 8657 MOSJØEN

📖 VEFSN kommune

# gnr. 103, bnr. 477

## Markedsverdi

**2 350 000**

Areal (BRA): 1/2 part av tomannsbolig 131 m<sup>2</sup>, 1/2 part av garasje 19 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.01.2024

Rapportdato: 26.01.2024

Oppdragsnr.: 20352-1225

Referansenummer: UK1006

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref: Knut Kjønnås



**HBK AS**



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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn
- Skadetakster
- Skaderapporter vedr. reklamasjoner
- Uavhengig kontroll

## Rapportansvarlig

Knut Kjønås

Uavhengig Takstingeniør

knut@hbk.no

900 61 282



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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.



# Beskrivelse av eiendommen

## Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	150 m <sup>2</sup>
Totalt Bruksareal for hoveddel	131 m <sup>2</sup>
Totalpris	2 350 000

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### 1/2 part av tomannsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Kjeller	37	0	0	37
Hovedetasje	53	0	0	53
Loftetasje	41	0	0	41
<b>Sum</b>	<b>131</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>131</b>			

#### 1/2 part av garasje

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Etasje	0	19	0	19
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>19</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>19</b>			

## Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 500 000

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### 1/2 part av tomannsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1972 da det ble tilbygd soverom mot nord, men det er avvik fra disse.

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:

Kjeller: Skillevegger er ikke avdelt for matbod.

Hovedetasje: Dør inn til soverom er inntegnet fra vindfang, inngangen er flyttet til stua. Dør mellom kjøkken og stue er ikke montert, vegg er kledd hel mellom kjøkken og stue.

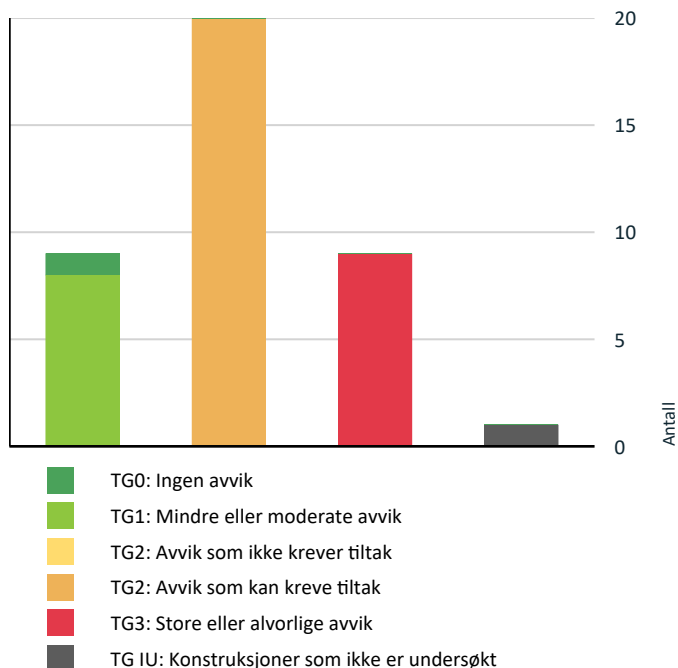
Loftetasje: Stemmer med godkjent tegning fra 1972.

### 1/2 part av garasje

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

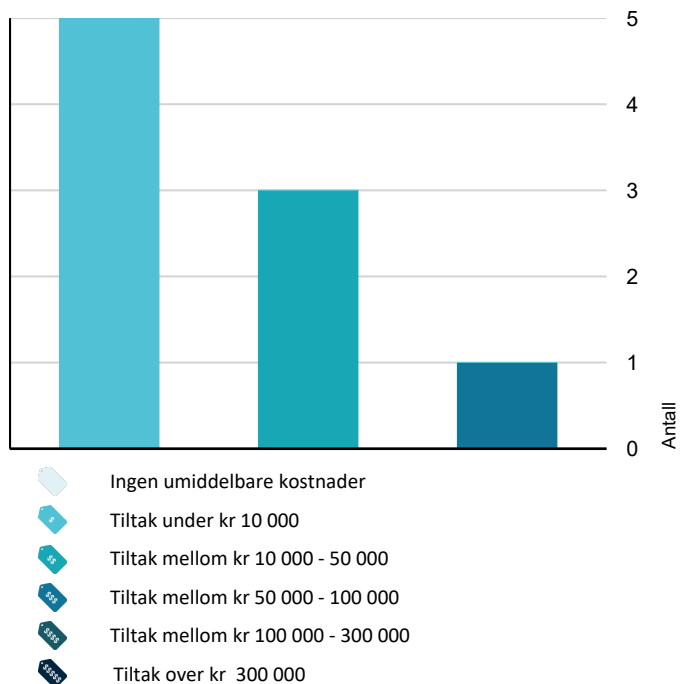
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

## Oppsummering av avvik

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

### 1/2 part av tomannsbolig

- TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Utvendig > Takkonstruksjon inngangsparti. [Gå til side](#)
  - Utvendig > Vindu bad loftetasje. [Gå til side](#)
  - Utvendig > Kjellervinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
  - Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
  - Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige kjellertrapp [Gå til side](#)
  - Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
  - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
  - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Vinduer	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Overflater	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Radon	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Kryp kjeller	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige trapper	<a href="#">Gå til side</a>
! Innvendig > Innvendige dører	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
! Våtrom > Loftetasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	<a href="#">Gå til side</a>
! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	<a href="#">Gå til side</a>
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Drenering	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Grunnmur tilbygg	<a href="#">Gå til side</a>
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	<a href="#">Gå til side</a>

# Tilstandsrapport

## 1/2 PART AV TOMANNSBOLIG



### Byggeår

1961

### Kommentar

I følge byggeanmeldelse.

### Anvendelse

Boligformål

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



Snødekt tak, men synlig mose på nederste del som var fri for snø.



## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besikttet fra bakkenivå.

Taktekke og undertak ble montert av Nordland Tak i 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

På takflater nederst mot takrenner ble det registrert mose på overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Taktekke bør jevnlig kontrolleres og rengjøres for mose.

Mosegroer på takstein forkorter levetiden. Tilgroing er ikke et problem i seg selv, men mose og algevekst kan føre til frostsprengning.

### Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.

En luftehatt, snøfangere og stige til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.

Årstall: 2009

Kilde: Andre opplysninger

### Vurdering av avvik:

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

Nedløp må være tilkoblet overvannsrør under bakkenivå som leder vann bort fra grunnmur. Vann på utsiden av grunnmur under bakkenivå er årsak til innvendige vannskader i kjellere.

### Konsekvens/tiltak

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



### Veggkonstruksjon



# Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen ble sist oppmalt i 2023.

## Vurdering av avvik:

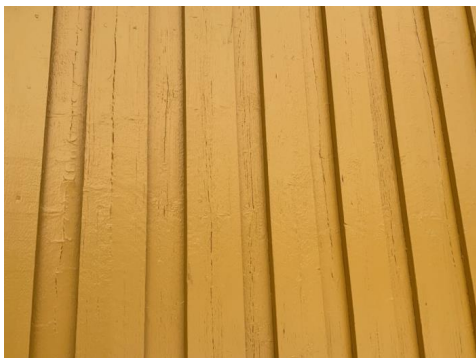
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det ble påvist steder under bordkledning som ikke har museklosser/lusing.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Lokal utskifting av kledning, overflatebehandling av utvendig kledning. Musebånd må monteres der det mangler.



Sprekker i kledning.



Manglende musebånd under kledning.

## TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon med taksperrer .

Undertak av tretto.

Loftskillet er isolert med ca. ca 3 cm. glassull og deler av loftet er etterisolert med 10 cm. mineralull.

Kaldloftet er luftet gjennom ventiler i gavlvegg.

Adkomst til kaldloftet via takluke i himling på loftsgang og via kott til nedre del av tak mot nord.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/skjolder/skader i takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen kan ikke inspiseres. Nedre del av takkonstruksjonen mot sør er gjenbygget over soverom og bad.

Mot nord er det inngang via kott inn til takkonstruksjonen og her ble det påvist fukt i taktro.

Råteskader er ved utvendig vegg over inngangsparti. Det er ikke bygd takutstikk.

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft.

På undersiden av troa på kaldloftet ble det registrert spor av fukt. Det ble fukt målt på disse plassene uten at det ble påvist forhøyede fuktverdier noen plasser.

Det er ikke montert dampsperre i loftskillet.

Kaldloftet er ikke avdelt som egen branncelle mellom boenheter.

## Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Påviste skader må utbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Ved utbedring anbefales det å bygge kasse ut over vegg.

Om mulig, kontroll av takkonstruksjon som er gjenbygget mot nord. Isoleringen er iht. til byggeårets krav, men holder ikke dagens krav til isolering.

Etablere bedre lufting ut over raft og gjennom gavlvegger.

Etterisolering av loftskillet anbefales.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktmåling i tak ved pipe. Ingen unormale verdier.

# Tilstandsrapport



Takkonstruksjon mot nabo uten brannvegg på kaldloft.



Påvist lekkasje og fuktskade i takkonstruksjon mot sør.



Lekkasje i takkonstruksjon over tilbygg.

## ! TG 3 Takkonstruksjon inngangsparti.

Takoverbygg over inngangsparti.  
Enkel takkonstruksjon med utvendig tekking av metallplater.  
Taket er kledd på undersiden.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Kledning på undersiden er fuktskadet.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Nærmere undersøkelser av takkonstruksjonen må utføres når det blir fritt for snø på taket.  
Bytte av fuktskadet panel.

Kostnadsestimat: Under 10 000



## ! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 1990.  
Vinduer i stue og kjøkken i hovedetasje er ikke datomerket, antas å være fra 90-tallet.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vinduer i boligen er over 25 år.

Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

# Tilstandsrapport



Fuktskade i karm på vindu i loftetasje



Sprekker i utvendig vinduskarm

## ! TG 3 Vindu bad loftetasje.

På badet i loftetasjen er det trevindu med koblet glass.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Vinduet har råteskader og glassrute er sprukket.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Vindu må byttes ut med nytt vindu.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 3 Kjellervinduer

Kjelleretasjen har trevinduer med koblet glass.

**Årstall: 1961**

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Koblede vinduer bør byttes ut med vindu med isolerglass.

### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## ! TG 1 Dører

Bygningen har malt isolert hovedytterdør.

**Årstall: 2022**

**Kilde: Egenerklæring**



## ! TG 3 Utvendige trapper

# Tilstandsrapport

Hovedinngangstrapp er trapp av strekkmetall.  
Rekkverkshøyde er på 75 cm.

## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappa har rekkverk på en side. Trapper skal ha rekkverk på begge sider i trappeløpet.

Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Montere rekkverk på begge sider i trappeløpet.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Skade på strie på soverom i loftetasjen.



Manglende renovering av vegger etter vindusbytte.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, teppebelegg og vinylbelegg.  
Veggene har trepanel, MDF, strie og plater.  
Innvendige tak har himlingsplater, plater og malerpapp. I himling i gang i 2. etasje er det montert MDF himlingspanel.

## Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater er av eldre modell.

Det ble registrert knirk i gulv i gang i 2. etasje.

På et soverom i loftetasjen er det skader på strie nede på vegg.

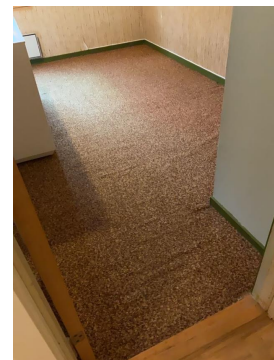
Vegger er ikke renoveret ved siden av vindu som er byttet på soverom.

Malerpapp i himling på rom er fra byggeår.

## Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Eldre overflater som på sikt bør påberegnes oppgradert.



Teppebelegg på ett soverom.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag i begge etasjer.

Måling av planavvik:

Hovedetasje: Måling utført i stue.

Planavvik i rommet innenfor 2 meter er ca. 12 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 15 mm.

Loftetasje: Måling utført i gang.

Planavvik i etasjen innenfor 2 meter er ca. 17 mm.

Planavvik gjennom hele rommet er ca. 19 mm.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

# Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Måling av radon er et enkelt og rimelig tiltak for å sjekke radonforekomster i bygningen.

## ! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.
- Pipa har rennemerker etter sotvann.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Ikke ubrennbar plate på gulv under vedovn i kjelleretasje.

På kaldloftet er det rennemerker etter sotvann på pipa.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feievesenet.

## Konsekvens/tiltak

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Ildfast plate på gulv under ovn i kjelleretasje må monteres for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Rennemerker etter sotvann i himling i loftetasje.



Pipe på kaldloft.

## ! TG 3 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong som er oppført og pålagt tregulv. Veggene er av betong som innvendig er utført og påmontert panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

Hulltaking er foretatt i en Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 20 vektprosent.

Det ble fuktmålt i gulv med pigger på samme plass. Også her ble det påvist forhøyede fuktverier på ca. 20 vektprosent.

Vektprosent i treverk skal ikke overgå ca. 17%. Ved høyere fuktverdier i treverk kan det utvikles det mugg, fukt og råteskader.

Ved hullboring i vegg i kjelleren, kom det ut fin sand ut av hullet. Dette kan være oppløsninger i murkonstruksjonen.

## Konsekvens/tiltak

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

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

Det må også utføres tiltak mot kapilæroppsvuging i den støpte sålen. Ved rehabilitering av grunnmuren anbefales det å montere grunnmursplast under bakkenivå.

Utførede kjellervegger er å regne som en risikokonstruksjon med tanke på kondensering med fare for sopp og råteskader. Tiltak for å sikre denne konstruksjonen bedre er å isolere kjellervegger på utsiden med påfølgende fuktsikring.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Hullboring i fuktskadet vegg. Løs masse kom ut av veggen.



Fuktmåling i gulv med pigger og påviste forhøvede fuktverdier.



Det er konstatert høyt fuktnivå og synlig skade i vegg.

## TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygd soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er manglende fuktsperre på bakken.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsperre på bakken bør etableres.



## TG 3 Innvendige kjellertrapp

Boligen har lakkert tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Det er ikke montert rekkverk.

Trappetrinn er løse og dårlig festet.

Åpning mellom trinn og gulv oppe er ca. 22 cm. Åpninger mellom trinn skal ikke overskride 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappa er svakt konstruert.

Det anbefales oppbygging av ny trapp med godkjent rekkverk.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Stor åpning mellom trinn. Her kan det skje ulykker med barn.

# Tilstandsrapport



## Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp opp til 2. etasje med belegg i trinn.  
Rekkverkshøyde er 66 cm høyt.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverk i trapper og ramper skal ha høyde minimum 0,9 m over gulv eller trinn. Høydekravet gjelder også rekkverk på mellomrepos og returrekkverk på repos.

Det er knirk i trapp.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales angående knirk i trapp.



## Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører i hovedetasjen og fyllingsdører i loftetasjen.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dører er av eldre modell.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.



Dører i hovedetasje.



Dører i loftetasje.

## VÅTROM

### LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

### LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater.

Taket har himlingsplater.

Årstall: 1988

Kilde: Egenerklæring

### LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

## Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Gulvet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 50 mm.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegg er av eldre ukjent modell.

Det ble registrert hull i belegget.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

## • Tiltak:

Belegget bør påberegnes utbyttet da det er av eldre modell.  
Belegget under dusjkabinettet er ikke rengjort på lang tid, støv er grodd fast i belegget.



Urent belegg under kabinett.



Hull i belegg.

## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.



## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### ! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Ingen ventilering utover åpning av vindu.
- Rommet har ingen ventilasjon

Det må monteres avtrekksvifte ut fra badet for å lukke avviket.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.



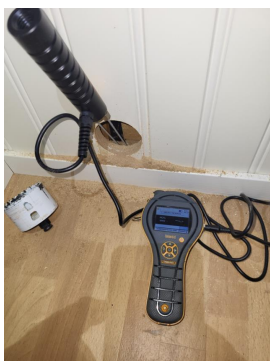
# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## LOFTETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang.



## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er hvitevarer som kjøl/frysescap og oppvaskmaskin.

Årstall: 1993 Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Bunnplate i kjøkkenbenk er vannskadet. Det ble fuktmålt uten å påvise forhøyede fuktverdier, vannskader er gamle.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Bytte av bunnplate under vask i kjøkkenskap.



Vannskader i bunnplate.



Slitasje på skapdører.



### HOVEDETASJE > KJØKKEN

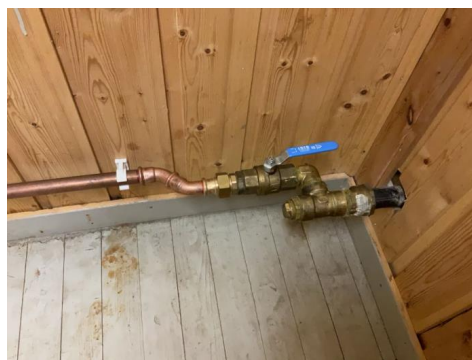
### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.



### TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 1 Varmesentral

Det er installert luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring



## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.

Årstall: 2003 Kilde: Produksjonsår på produkt

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Varmtvannsberedere må iht. NEK:400 monteres med fast el-tilkobling, men det var ikke krav på monterings tidspunktet.

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være såkalt fast tilkoblet. Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Det bør etableres tilkobling for avrenning av vann til sluk fra sikkerhetsventil.



## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-skap plassert i entré.

Patronsikringer og måler.

Leiligheten er rekvirert til takstingenøren som dødsbo. Fullmektig har ikke selv bebodd leiligheten og har derfor noe begrenset informasjon om leiligheten, derfor vil ikke spørsmål til eier bli besvart.

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. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Lagt opp kurs for varmepumpe. (Elektriker'n 2019) kablet og montert installasjon på kjøkken i forbindelse med ny kjøkkeninnredning (industrielektriker1993) Lagt nye kabler fra sikringsskap i forbindelse med oppussing av loftgang. Opplysninger fra egenerklæringskjema.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

## Generelt om anlegget

# Tilstandsrapport

3. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

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

## Inntak og sikringskap

5. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
6. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
7. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

**Skap med patronsikringer er utsatt for varmgang og ofte berøringsfare.**

**Også gamle automatsikringer har ikke innebygd ekstra sikkerhet som jordfeilbrytere.**

**Nye skap/renoveringsinnsatser har sikringer med jordfeilbrytere som legger ut kurs som har feil, dermed reduseres berørings- og brannfaren.**

**I tillegg har slike skap overspenningsvern som beskytter elektrisk utstyr mot for høy spenning.**

**Utstyr som TV, elektronikk osv. Det er ikke gjennomført kontroll/vedlikehold på det elektriske anlegget av Det Lokale Eltilsyn (DLE). Det anbefales utskifting av gamle inntak og sikringskap.**

**Sikringskap er et eldre sikringskap med patronsikringer. DLE vil ved kontroll anbefale at sikringsskapet renoveres.**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukningsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.  
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

### TG 2 Drenering

Det foreligger ikke opplysninger om eventuell drenering rundt bygningen.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren er utvendig slemmet. På åpne kjellervegger er det innstøpt tresnitt på innsiden på grunnmur.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er ingen tegn til utvendig fuktsikring som grunnmursplast mot grunnmur under terreng.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør det monteres grunnmursplast mot grunnmur under terreng.



## ! TG 2 Grunnmur tilbygg

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

**Vurdering av avvik:**

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Grunnmuren er ikke pusset.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.

Grunnmuren må pusses for å få en jevn og tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.



## ! TG IU Terrengforhold

Eiendommen ligger i et relativt flatt område.

**Vurdering av avvik:**

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Generell info:

Terreng rundt byggverk må planeres med fall utover. Fallet må være minimum 1:50 i en avstand på minimum 3 meter fra grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern fra 1961.

Utvendige vannledninger av plast fra 2009.

Det er offentlig avløp og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Vurdering av avvik:**

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

Avløpsrør av støpejern fra byggeår. Normal levetid er oppbrukt.

**Konsekvens/tiltak**

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

Utvendige avløpsledninger av støpejern fra byggeår 1961 må påberegnes utbyttet.

# Bygninger på eiendommen

## 1/2 part av garasje



### Anvendelse

**Byggeår**  
1997

**Kommentar**  
I følge godkjente bygningstegninger.

### Standard

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

### Vedlikehold

Garasjen er normalt vedlikeholdt, enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

### Beskrivelse

Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av lettklinkerstein. Yttervegger er av uisolert stenderverk som utvendig er kledd med stående kledning. Prefabrikerte taksperrer som utvendig er teknet med profilerte stålplater.

Innmontert leddport med portåpner og inngangsdør.

Avvik: Leddport har slitasje, det er ikke montert undertak i takkonstruksjonen og takrenner på begge sider er ramlet av. I bakkant av garasjen er det skade på takutstikk og bordkledning på baksiden er nært bakkenivå med fare for kondens/ råteskade i nedre kant av kledning.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

**Hovedbyggets BRA/BRA-i**

**131 m<sup>2</sup>/131 m<sup>2</sup>**

*1/2 part av tomannsbolig:* 3 Gang, 3 Bod, 3 Trapperom, Vindfang, Kjøkken, 2 Stuer, Bad/vaskerom, 2 Soverom, Kott

*Andre bygg:* 1/2 part av garasje  
*Bruksareal andre bygg:* 19 m<sup>2</sup>

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

# Kr 2 350 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

## Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

# Kr 2 500 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

## Markedsverdi uten fradrag

**2 350 000**

Fradrag for festet tomt

-

**20 000**

## Konklusjon markedsverdi

**2 350 000**

## Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

## Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M <sup>2</sup> PRIS
1 Parkvegen 11C ,8656 MOSJØEN 50 m <sup>2</sup> 2010 2 sov	21-04-2022	2 000 000	<b>2 195 000</b>	0	2 195 000	<b>43 900</b>
2 Tordenskjolds gate 39 ,8656 MOSJØEN 99 m <sup>2</sup> 2022 3 sov	07-09-2022	3 300 000	<b>3 105 000</b>	0	3 105 000	<b>31 364</b>
3 Lukas Skogsås gate 4 ,8657 MOSJØEN 98 m <sup>2</sup> 1949 2 sov	22-05-2023	2 690 000	<b>2 690 000</b>	0	2 690 000	<b>27 449</b>
4 Elvegata 27A ,8656 MOSJØEN 98 m <sup>2</sup> 1963 3 sov	07-03-2023	2 690 000	<b>2 600 000</b>	0	2 600 000	<b>26 531</b>
5 Tore Hunds gate 10A ,8657 MOSJØEN 106 m <sup>2</sup> 1969 3 sov	22-03-2022	2 750 000	<b>2 700 000</b>	0	2 700 000	<b>25 472</b>
6 Tore Hunds gate 10B ,8657 MOSJØEN 89 m <sup>2</sup> 1953 3 sov	31-10-2019	2 290 000	<b>2 100 000</b>	0	2 100 000	<b>23 596</b>
7 Kirkegata 47B ,8656 MOSJØEN 115 m <sup>2</sup> 1955 3 sov	04-03-2021	2 100 000	<b>2 400 000</b>	0	2 400 000	<b>20 870</b>
8 Rådhusgata 18B ,8657 MOSJØEN 124 m <sup>2</sup> 1962 3 sov	29-09-2019	2 000 000	<b>2 150 000</b>	0	2 150 000	<b>17 339</b>

### Om sammenlignbare salg

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

Avløp: Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m <sup>2</sup> :	Kr.	4 434
Avløp, Abonnementsgebyr og stipulert forbruk etter m <sup>2</sup> :	Kr.	7 620
Brannsyn, Feiing Årlig avgift:	Kr.	840
Eiendomsskatt:	Kr.	2 487
Festeavgift, kommunal tomt. Årlig avgift:	Kr.	936
Renovasjon: Type abonnement 140 m/deling Årsgebyr inkl. mva. Kr. 5368,38	Kr.	5 368
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	20 000
<b>Sum Årlige kostnader (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>41 500</b>

## Teknisk verdi bygninger

### 1/2 part av tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
<b>Sum teknisk verdi - 1/2 part av tomannsbolig</b>	<b>Kr.</b>	<b>1 950 000</b>

### 1/2 part av garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	170 000
Tillegg for fellesareal	Kr.	80 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
<b>Sum teknisk verdi - 1/2 part av garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>130 000</b>

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 2 080 000**

## 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 markedsstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	400 000
-------------------	-----	---------

<b>Beregnet tomteverdi</b>	<b>Kr.</b>	<b>400 000</b>
----------------------------	------------	----------------

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 500 000</b>
--	------------	------------------



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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 adgang til 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	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside 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.

## 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.

## 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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?](#)

# Arealer

## 1/2 part av tomannsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Kjeller	37			37		
Hovedetasje	53			53		
Loftetasje	41			41		3
<b>SUM</b>	<b>131</b>					<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>131</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang , Bod , Bod 2, Bod 3, Trapperom		
Hovedetasje	Vindfang , Gang , Trapperom , Kjøkken , Stue , Stue 2		
Loftetasje	Trapperom , Gang , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Kott		

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1972 da det ble tilbygd soverom mot nord, men det er avvik fra disse.

Følgende endringer er utført i forhold til godkjente bygningstegninger:

Kjeller: Skillevegger er ikke avdelt for matbod.

Hovedetasje: Dør inn til soverom er inntegnet fra vindfang, inngangen er flyttet til stua. Dør mellom kjøkken og stue er ikke montert, veggen er kledd hel mellom kjøkken og stue.

Loftetasje: Stemmer med godkjent tegning fra 1972.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Kaldloftet er ikke avdelt som egen brannseksjon mellom boenhetene.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 1/2 part av garasje

## Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Etasje		19		19		
<b>SUM</b>		<b>19</b>				
<b>SUM BRA</b>	<b>19</b>					

## Romfordeling

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

## Kommentar

Garasjen er ikke innvendig avdelt mellom seksjoner og fellesareal. Beregnet areal pr. garasje er ca. 19 m<sup>2</sup>. Seksjon nr. 2 i garasjen er den som er lengst mot vest. Inngang gjennom dør i garasjen går inn i fellesareal i garasjen. Fellesareal i garasjen er ca. 18 m<sup>2</sup>. Se vedlagte seksjonerings tegninger.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
1/2 part av tomannsbolig	94	37
1/2 part av garasje	0	19

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.1.2024	Knut Kjønås	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	477		0	1046 m <sup>2</sup>	Målebrev	Festet

### Adresse

Meieriskogen 7 B, 8657 Mosjøen.

### Hjemmelshaver

Hjemmelshaver: Vefsn Kommune  
Fester: Haustreis Bjarne Johan.

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger sør på byflata i Mosjøen, ca. 1,3 km. fra handelssentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Navn på plan: Mosjøen sentrum søndre del. Ikrafttredelsesdato 21.06.2006.

Reguleringsformål: Boliger.

Revidert 13.07.2022: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, vedtar formannskapet som planutvalg endring av reguleringsplan for Mosjøen Sentrum – Søndre del, PlanID 20101310, ved å ta ut reguleringsbestemmelsens § 1 h) om krav til lekeplass. (Vedtatt i Formannskapet 13.04.2021 som sak 58/21 (Arkivsak: 21/468)

### Om tomten

Tomten er helt flat og opparbeidet med plen, busker og trær. Tomten er bebygget med bolig og garasje.

### Tinglyste/andre forhold

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

## Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
621 800	2024	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 621 800,-. Årlig eiendomsskatt er kr 2487,-.

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2006	Annet

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.01.2024		Gjennomgått	5	Nei
Seksjonering	19.02.2006		Gjennomgått	7	Ja

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 insiden 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 fuktinnhold 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 slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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 [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UK1006>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



Kartverket

SOLVANG & AANES AS  
V/RITA AANES  
C.M. HAVIGS GATE 27  
8656 MOSJØEN

Bestiller: info@ambita.com  
Deres referanse: 1801240003  
Vår referanse: 3380351/23133907  
Bestilling: C3 2024-01-19 (4) 17

Dato  
19.01.2024

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
621	71	13.2.2006	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

### Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
1824 VEFSN	103	477	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing



Returneres etter tinglysing til

**TINGLYST**  
13 FEB 2006  
ALSTAHAUG TINGRETT  
DAGBOKNR 621

**Begjæring<sup>1)</sup> om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering**  
(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i fellene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen		Gnr	Bnr	Festenr	Snr
Kommunenr	Kommunens navn				
1824	VEFSN	103	477		

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org nr (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
00844824122	VEFSN KOMMUNE	1/1

3. Begjæring																					
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																					
S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>	S.-nr	For-mål <sup>4)</sup>	Brøk (teller) <sup>5)</sup>	Til-leggs-areal <sup>6)</sup>		
1	B	1/2	BG	13				25				37				49					
2	B	1/2	BG	14				26				38				50					
3				15				27				39				51					
4				16				28				40				52					
5				17				29				41				53					
6				18				30				42				54					
7				19				31				43				55					
8				20				32				44				56					
9				21				33				45				57					
10				22				34				46				58					
11				23				35				47				59					
12				24				36				48				60					
Sum tellere:								2	= nevner:				2								

4. Supplerende tekst <sup>7)</sup>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måle fellesarealene endres.
 Doknr: 621 Tinglyst: 13.02.2006 Emb 071 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller  
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b)  seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c)  inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d)  bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller  
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e)  ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelse, vedtak eller tillatelse gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f)  areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g)  hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h)  hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i egel eller egne rom, eller  
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller  
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i)  det er fastsatt vedtekter (§ 28).

**Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).**
**6. Tegninger m v**

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.  
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

**7. Underskrifter**

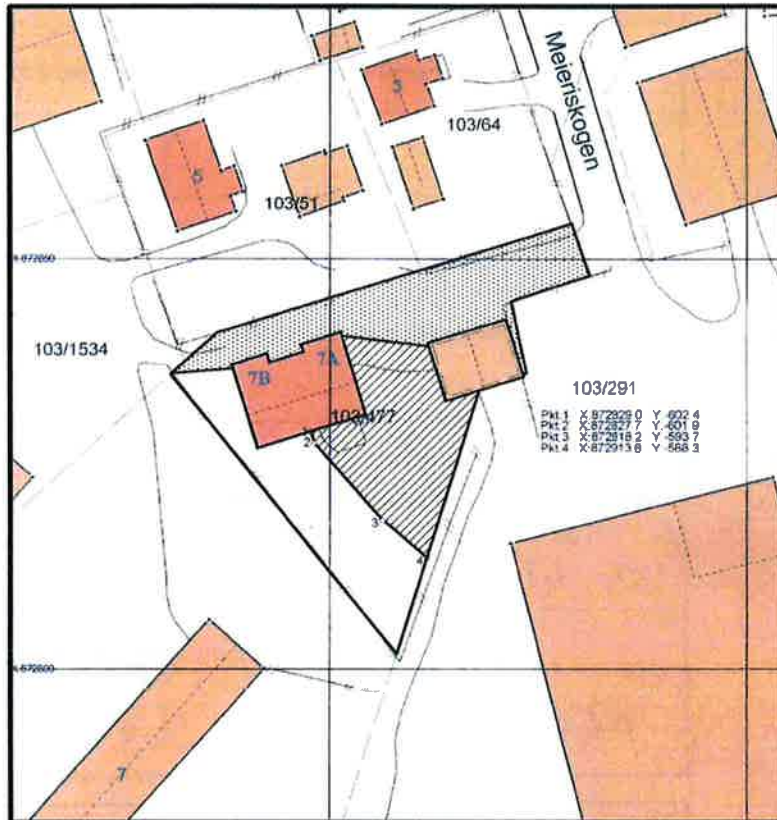
Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Mosjøen 24/10-05	Roy Grønli	
Mosjøen 01/2005	Bjørn H. Aarås	
	For Viken kommune	
	Brynjulf B. Svendsen	

<b>8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering <sup>8)</sup></b>	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller	
<input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

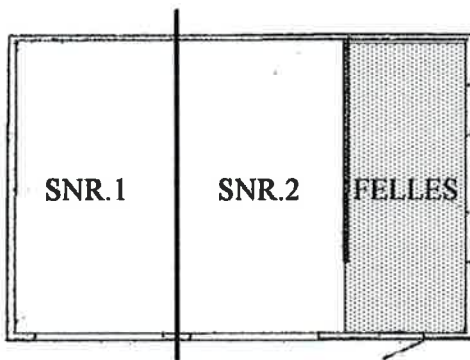
<b>9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering</b>				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt				
<input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>				
<input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor				
<input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
<b>Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:</b>				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
103	477		1 og 2	VEFSN kommune
Dato	Stempel og underskrift			
02.02.06	Vefsn kommune Øyningssjefen			

<b>Noter:</b>
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrotk med hele tall i teller og nevner.
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemotets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

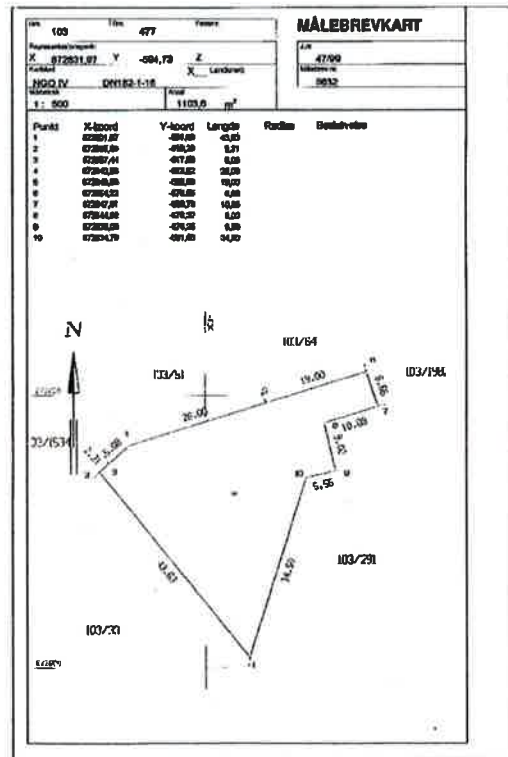
**MEIERISKOGEN 7A OG 7B  
GNR.103 BNR.477 SNR.1 OG 2**



SEKSJON 1 SEKSJON 2 FELLESAREAL SITUASJONSKART

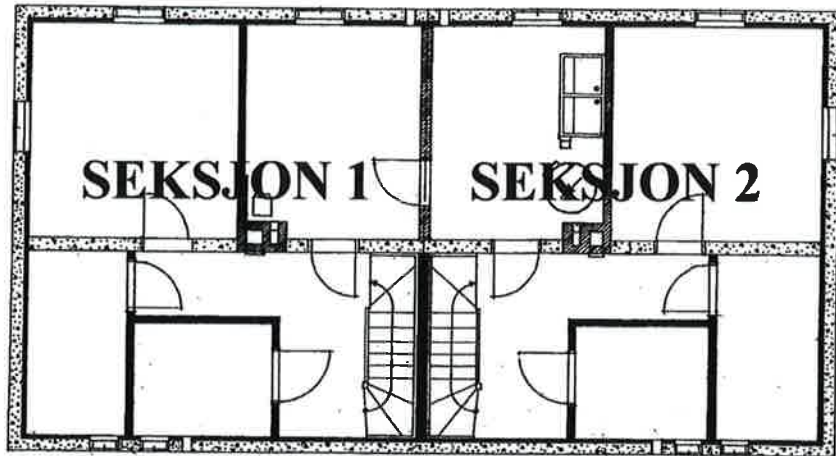


PLAN GARASJE

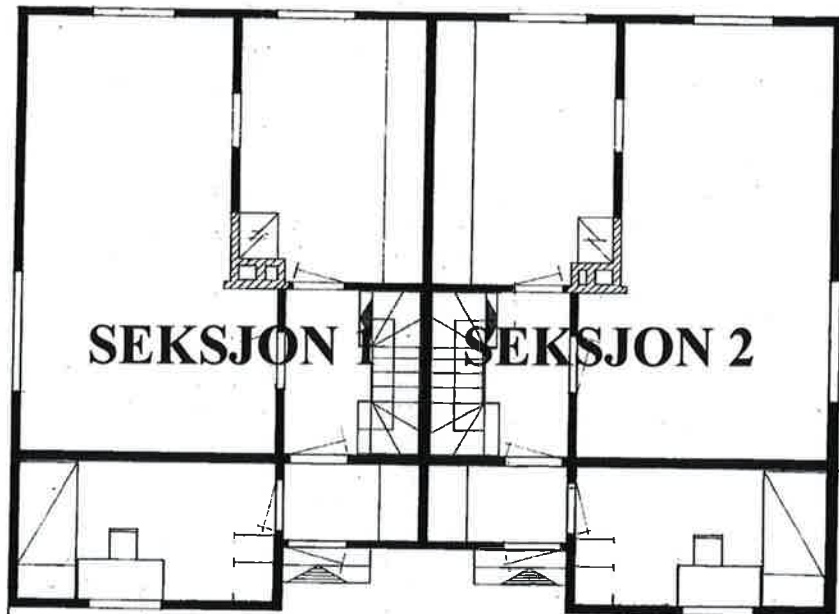


MÅLEBREV

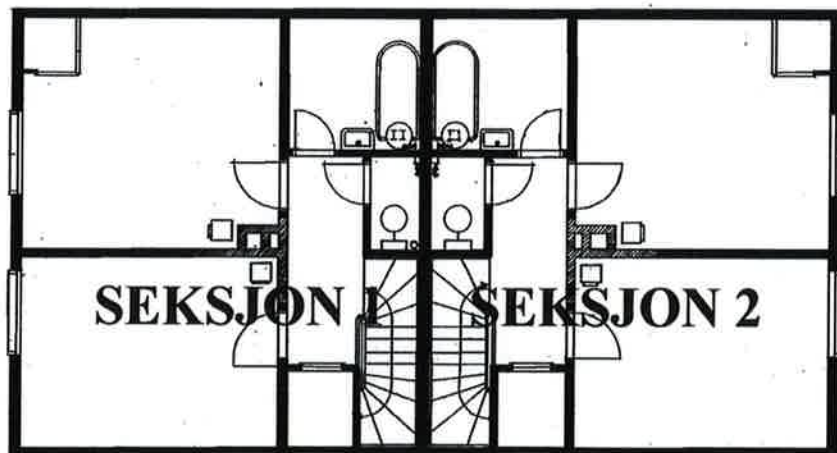
MEIERISKOGEN 7A OG 7B  
GNR.103 BNR.477 SNR.1 OG 2



PLAN KJELLER



PLAN 1. ETASJE



PLAN LOFT

