

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Aspåsvegen 110, 8660 MOSJØEN

 VEFSN kommune

 gnr. 103, bnr. 2091

Markedsverdi

9 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 315 m² BRA-i: 315 m²



Befaringsdato: 12.05.2023

Rapportdato: 09.04.2024

Oppdragsnr.: 20914-1761

Referansenummer: DM1167

Autorisert foretak: Motakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Sindre Jakobsen



**MO
TAKST**



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.

Motakst AS

Motakst AS ble grunnlagt med formål om å bistå boligselgere / boligkjøpere over hele Helgeland, med trygge og troverdige tilstandsrapporter ved salg av bolig. Våre tilstandsrapporter tar for seg flere punkter enn hva Forskriften til avhendingsloven krever, dette betyr med andre ord at både kjøper og selger av boligen er svært godt ivaretatt. Dette minsker risikoen for at reklamasjoner og uønskede overraskelser skal oppstå etter overtagelsen av boligen. Vi har til sammen 48 års erfaring fra byggebransjen, og er registrert Mesterbedrift. Vi har to sertifiserte takstmenn og en takstfullmektig som er registrert hos Norsk Takst, i tillegg til to takstmedarbeidere. Motakst AS bistår også med verditakster i forbindelse med bank/refinansiering, forhåndstakster, byggelånskontroll og uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet i nye boliger. Vi har i dag kontorer i Mo i Rana og Troms, men utfører oppdrag over Nord-Norge.

Rapportansvarlig

Sindre Jakobsen

Sindre Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
sindre@motakst.no
908 82 357

Medansvarlig

Marius Høgås

Marius Høgås
Uavhengig Takstingeniør
marius@motakst.no
472 67 180



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	315 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	315 m ²
Totalpris	9 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 10 950 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

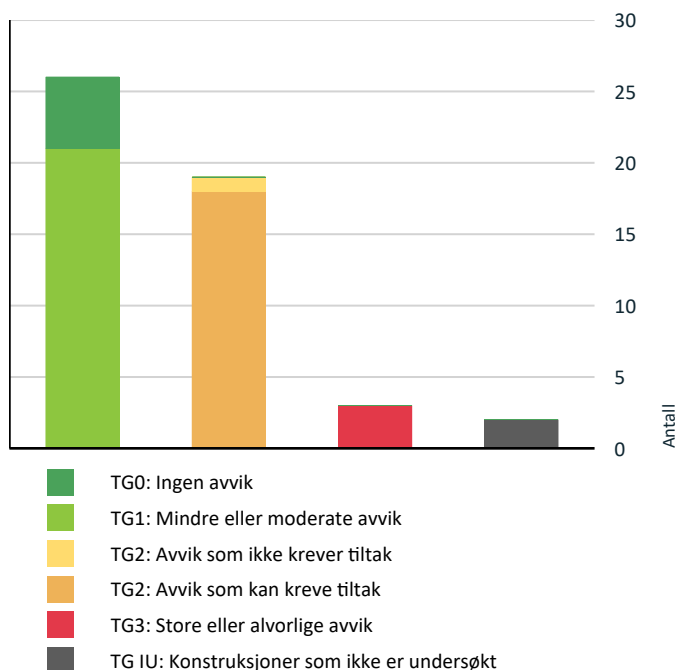
[Gå til side](#)

Enebolig

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

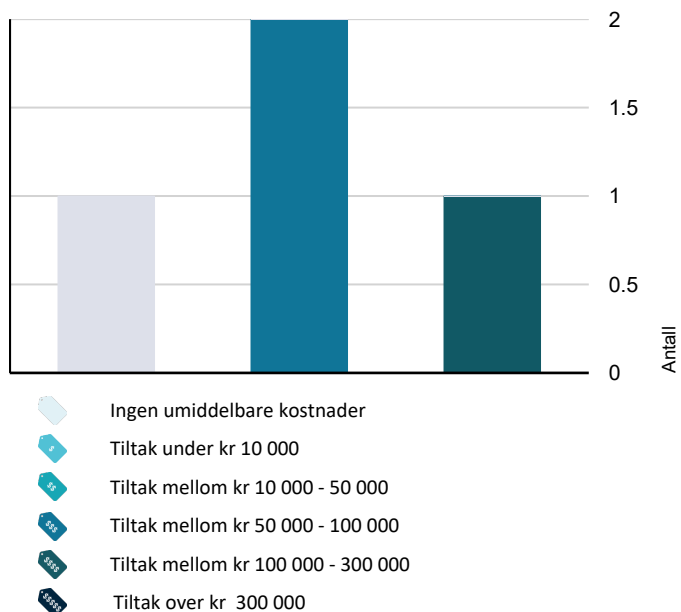
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1. etasje (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 45 mm.

Målt avvik i 2. etasje (stue):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i sokkeletasjen (trappegang):
Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16mm.
Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke klargjort eller tilrettelagt for montering av ildsted.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > 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.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer tar i karm.

Rammen til selve glasset er gått fra hverandre på flere vinduer.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedinngangsdøren tar i karm og utvendig omramming.

Det er skader i karm og utvendig omramming til hovedinngangsdør.

Det er en del bruksslittasje på utvendig underliggende beslag til hovedinngangsdør.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Flere skruer er synlige i gipsplatene.

Hakk/sår i karm på soveromsvindu.

Det er sprukket opp i hjørnene på flere vinduskarmer.

Himlingen og overgangen mellom himling og vegg er sprukket opp enkelte steder.

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

Det er betydelig knirk i trapp.

Trappen har sår/hakk enkelte steder.

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

Det er avvik:

Fuktsvell i nedrekant av listene til døren mellom boden og garasjen.

Løse håndtak.

Det er sprekker i karm på flere dører.

Baderomsdøren er skadet i nedre kant.

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

! Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i vegg uten å bli stoppet.

Klemringen til vannrørene har ikke tilstrekkelig klem da utskjæringen i skroget er for liten.

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

Det er påvist skader på innredning.

Enkelte skapdører/fronter tar i skrog.

Skroget er svulmet opp i nedre kant under vaskemaskinen.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Omrammingen til døren har svulmet opp i nedre kant.

! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekke i himlingen og i fuge mellom flisene over døren.

Omrammingen til døren har svulmet opp i nedre kant.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke mulig å se om topp tettesjikt ved dørterskel er høy nok, da det er montert list på dørterskelen.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under badekaret og avløpet til vasken. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen.

Det har tidligere vært en lekkasje på denne gjennomføringen da det er fuktmerker på innredningen under gjennomføringene.

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Det

! Våtrom > 2. etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Tilluftsventileringen under døren er for liten.
Det er en del støv i ventilen.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Skader på enkelte skrog.
Skader på enkelte fronter.

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

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Varerørene til rør-i-rør kursene i bunnen av skapet er for korte.
Mangler sprut deksel.

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

Det er avvik:

Mangler klemlist til grunnmursplasten ved inngangspartiet.
Grunnmursplasten er ikke montert i veggens lengde retning og den er montert med feil side inn mot bygget.

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

Det er avvik:

En del støv i filter, ventilasjonsaggregatet og rundt avtrekk/tilluftsventiler.
Filteret har blitt byttet en gang siden byggeår opplyser eier.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

ENEBOGIG



Byggeår
2015

Kommentar

Boligen fikk utstedt midlertidig brukstillatelse 15.06.2015 og ferdigattest 20.06.2016.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier, og straks klagjort for salg/eierskifte.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår som godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Taket er tekket med asfaltpapp. Besiktet fra bakkenivå.

Taktekkingen blir vurdert etter alder da det er begrenset tilgang for inspeksjon.



TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall. En luftehatt på taket.

Mindre avvik:

Enkelte bulker/deformasjoner på nedløp.

Tilstandsrapport

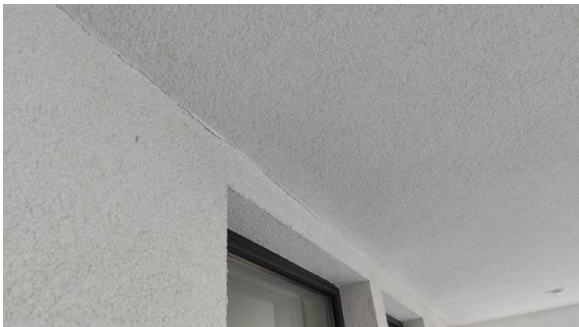


TG 1 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk av tre. Ytterveggene er kledd med aquapanel og er utvendig tekket med pusset mur. Det bemerkes at takstingeniøren ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Mindre avvik:

Det er enkelte sprekker i hjørner.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Pulttak takkonstruksjon av tre.

Det bemerkes at hele takkonstruksjonen er gjenbygget uten mulighet for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Vinduer

Malte vinduer av tre med 3-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Enkelte vinduer tar i karm.

Rammen til selve glasset er gått fra hverandre på flere vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rammen bør festes tilstrekkelig.

Enkelte vinduer bør justeres.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.
Inngangsdør til sokkeletasje: Takoverbygget malt isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.
Balkongdør: Isolert dør med 3-lags isolerglassfelt.

Vurdering av avvik:

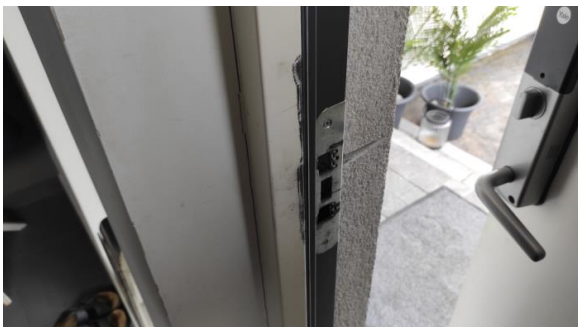
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Hovedinngangsdøren tar i karm og utvendig omramming.
Det er skader i karm og utvendig omramming til hovedinngangsdør.
Det er en del bruksslittasje på utvendig underliggende beslag til hovedinngangsdør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Hovedinngangsdør bør justeres og skader denne har påført bør utbedres.



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 30,4 m². Glassrekverket har en høyde på ca. 101 cm. Konstruksjon av tre. Adkomst via dør fra stuen i 2. etasjen.

TG 1 Utvendige trapper

Trapp av belegningsstein.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er tekket med parkett og fliser.
Vegger er tekket med malt gips.
Himlinger er tekket med malt gips.

Gulvvarme.
1. etasje: entré
Sokkeletasje: Soverom og trappegang.

Vurdering av avvik:

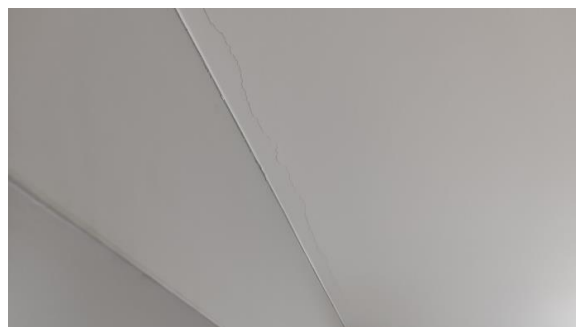
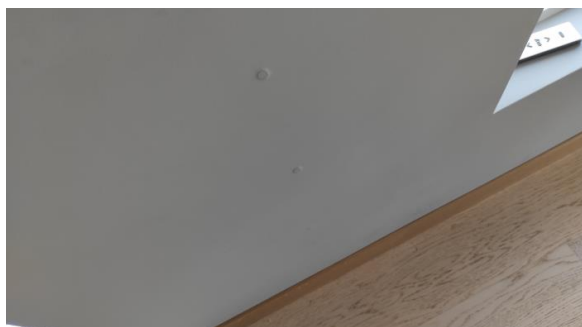
- Det er avvik:

Flere skruer er synlige i gipsplatene.
Hakk/sår i karm på soveromsvindu.
Det er sprukket opp i hjørnene på flere vinduskarmer.
Himlingen og overgangen mellom himling og vegg er sprukket opp enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/utbedringer bør påregnes.



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille av trebjelkelag og støpt betonggulv mot grunn.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt avvik i 1. etasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 15 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 45 mm.

Målt avvik i 2. etasje (stue):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 13 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

Målt avvik i sokkletasjen (trappegang):

Høydeforskjell i etasjeskille innenfor 2 meter på ca. 16 mm.

Høydeforskjell i etasjeskille gjennom hele rommet på ca. 35 mm.

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.

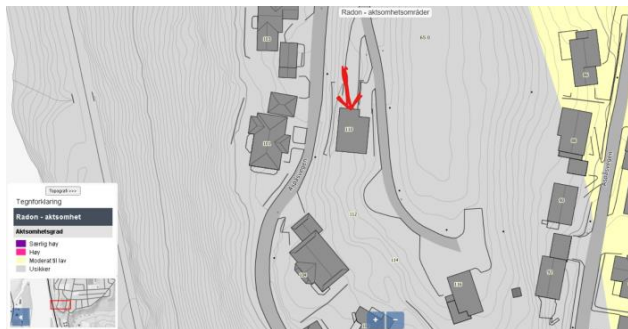
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 1 Radon

Takstingeniøren besitter ingen dokumentasjon om radonmåling.

Boligen har utstedt ferdigattest, ferdigattesten er utstedt med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, første og andre ledd. Ved ferdigattest skal det fra tiltakshavers eller de ansvarlige foretaks side foreligge tilstrekkelig dokumentasjon over byggverket.

Eiendommen ligger i ett område som i følge av NGU radonkart er betegnet med aktsomhetsgrad: Usikker.



TG 3 Pipe og ildsted

Det er ikke installert skorstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke klargjort eller tilrettelagt for montering av ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skorstein skal oppføres som en varig løsning, tilrettelagt for eventuell senere montering av ildsted i hver enkelt boenhet.

Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på badetrom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU Rom Under Terreng

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Gipsplatene er montert direkte på grunnmuren.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp som strekker seg fra sokkeletasjen til 2. etasjen.

Inntrinn er teknet med lakket eik.

Høyde på rekkverk: Ca. 91,5 cm.

Knirk ved belastning: Ja.

Vurdering av avvik:

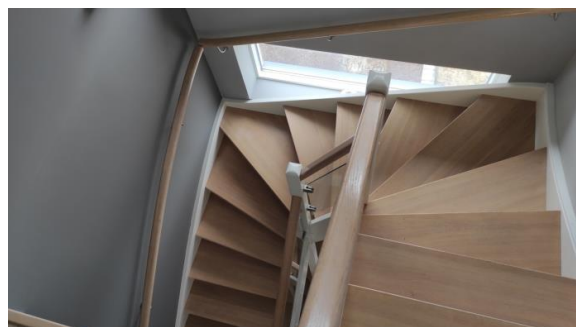
- Det er betydelig knirk i trapp.

Trappen har sår/hakk enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Noe utbedringer bør påregnes.



TG 2 Innvendige dører

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i nedrekant av listene til døren mellom boden og garasjen.

Løse håndtak.

Det er sprekker i karm på flere dører.

Baderomsdøren er skadet i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedringer bør påregnes.

Løse håndtak bør festes.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

1. ETASJE > VASKEROM

TG1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med malt gips.
Himling er tekket med malt gips.

1. ETASJE > VASKEROM

TG2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Uten en mansjett rundt avløpet til f.eks. vask vil vannet ved en lekkasje i vaskens avløp renne tilbake langs røret og rett inn i veggen uten å bli stoppet.

Klemringen til vannrørene har ikke tilstrekkelig klem da utskjæringen i skroget er for liten.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Utskjæringen til skroget bør lages større og montere klemringene med tilstrekkelig klem.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vaskerommet har innredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Enkelte skapdører/fronter tar i skrog.

Skroget er svulmet opp i nedre kant under vaskemaskinen.

Konsekvens/tiltak

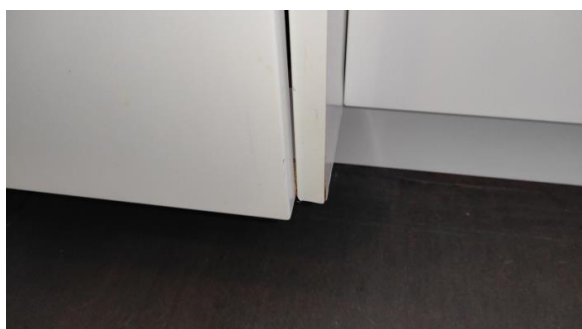
- Lokal utbedring må utføres.

Enkelte dører/fronter bør justeres.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

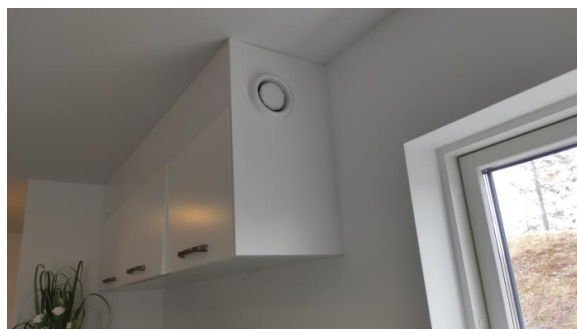
Badet har balansert ventilasjon via ventil i himling.

Mindre avvik:

Det er en del støv i ventil.



Funksjonstest av avtrekksviften.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

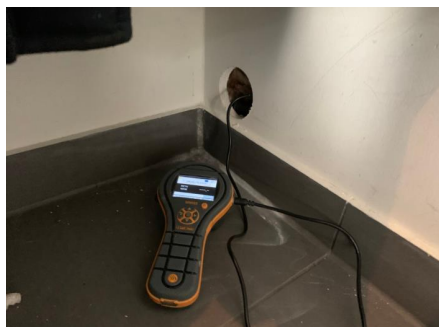
Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende entré.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet. Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Omrammingen til døren har svulmet opp i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Omrammingen bør erstattes med egnet material.



SOKKELETASJE > BAD/WC

TG 3 Overflater Gulv

Gulv er tekket med fliser, naturstein(dusjsove) og har termostatstyrte 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.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



SOKKELETASJE > BAD/WC

⚠ TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under servanten. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



SOKKELETASJE > BAD/WC

⚠ TG1 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning med heldekkende servant og ett-greps blandebatteri, dusjhjørne, veggmontert toalett og speilskap med belysning.



Kontroll av røropplegget.

SOKKELETASJE > BAD/WC

⚠ TG1 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon via ventil i himling.

Tilstandsrapport

Mindre avvik:

Det er en del støv i ventil.



Funksjonstest av avtrekksviften.

SOKKELETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende mellomgang.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.



2. ETASJE > BAD/WC

Generell

Det foreligger ikke dokumentasjon på løsninger eller utførelse av våtrommet.

2. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med fliser.

Himling er tekket med malt gips.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er sprekk i himlingen og i fuge mellom flisene over døren.

Omrammingen til døren har svulmet opp i nedre kant.

Konsekvens/tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Omrammingen bør erstattes med egnet material.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/WC

Overflater Gulv

Gulv er dekket med fliser, naturstein(dusjzone) og har termostatstyrte elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

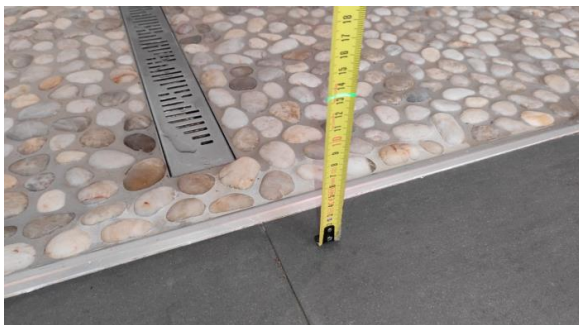
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er ikke mulig å se om topp tettesjikt ved dørterskel er høy nok, da det er montert list på dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges med riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med tilfredsstillende fall til sluk.



2. ETASJE > BAD/WC

Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Tilstandsrapport

Det er påvist utettheter i rørgjennomføringer i våtsonen under badekaret og avløpet til vasken. Ved en eventuell lekkasje vil da vannet kunne renne uhindret nedover i konstruksjonen.

Det har tidligere vært en lekkasje på denne gjennomføringen da det er fuktmerker på innredningen under gjennomføringene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Tiltak for å unngå skader i våtrom er å etablere vanntette sjikt, og sørge for tett utførelse rundt rørgjennomføringer. Vanntette sjikt kan være ulike membranprodukter og overflatematerialer med dokumentert tettefunksjon.

Klemringene bør monteres med tilstrekkelig klem.



2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Badet har innredning, to servanter med ett-greps blandebatterier, vegghengt speil med belysning, vegghengt spyletoalett, badekar, dusjnische med glassvegger og to blandebatterier med dusjhode/takdusj.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Toalettet fungerer med dagens løsning, men det bør etableres dreneringsløsning slik at eventuelt lekkasjevann fra sisternen blir synliggjort ute i våtrommet.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegget.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Badet har balansert ventilasjon via ventil i himling.

Vurdering av avvik:

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

Tilluftsventileringen under døren er for liten.

Det er en del støv i ventilen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilluftsventileringen bør forbedres.

Ventilen bør rengjøres.



Funksjonstest av avtrekksviften.

2. ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble utført mot våtsone fra tilliggende stue.

Det ble ikke registrert forhøyede fuktverdier, og måleresultatet ble ikke synlig på fuktmåleren. Dette vil si at trevirket inneholder mindre enn 8% fuktighet.

Generelt bør ikke fuktigheten i trevirket ligge høyere enn 15%.

Fuktsøk:

Det ble og utført fuktsøk på gulvet i området rundt sluken, ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter, benkeplate med nedfelt oppvaskum i stål med ett-greps blandeblender. Kjøkkenet er utstyrt med frittstående hvitevarer som kjøøl/fryseskap. Integriert komfyr, induksjonstopp og oppvaskmaskin. Det ble utført fuktsøk ved kjøleskap, oppvaskmaskin og vask. Ingen forhøyede fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Skader på enkelte skrog.
Skader på enkelte fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold bør påregnes.



Kontroll av røropplegg.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPESIALROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > TOALETTROM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Gulv er tekket med fliser.

Vegger er tekket med malt gips

Himling er tekket med malt gips.

Toalettrommet har enkel servant, ett-greps blandebatteri og veggmontert toalett.



Kontroll av røropplegget.



Funksjonstest av avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast rør-i-rør.

Hovedstoppekran plassert i boden i sokkeletasjen.

Tilfredsstillende vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Varerørene til rør-i-rør kursene i bunnen av skapet er for korte.

Mangler sprut deksel.

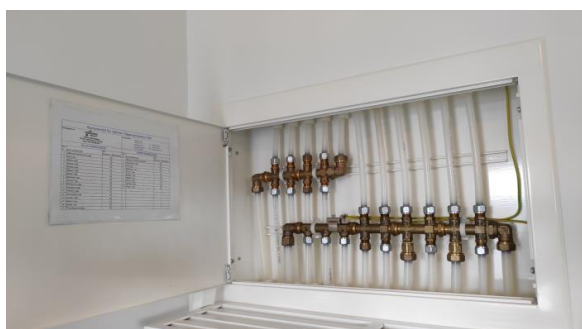
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Varerør i bunnen av skapet må avsluttes minst 25 mm over terskelhøyden (kanten på åpningen inn i skapet).

Sprut deksel bør etableres.

Tilstandsrapport



⏱ TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Lufting av avløpsanlegget går ut over tak, stakepunkt plassert i boden i sokkeletasjen.



⏱ TG 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Ventilasjonsaggregat av merket Flexit fra byggeår plassert i boden i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

En del støv i filter, ventilasjonsaggregatet og rundt avtrekk/tilluftsventiler.
Filteret har blitt byttet en gang siden byggeår opplyser eier.

Konsekvens/tiltak

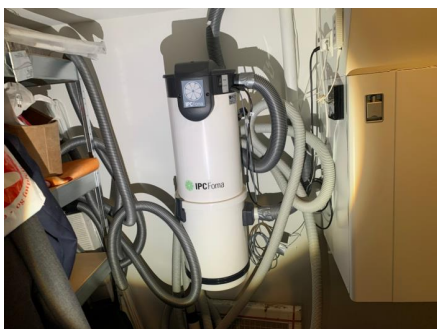
- Tiltak:
Ventilasjonsaggregatet bør renses.
Filter bør byttes.
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser angående støv i ventilasjonskanaler, da filterene ikke har blitt byttet på flere år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 1 Sentralstøvsuger

Boligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Ipc foma plassert i bod i sokkeletasjen.
Sentralstøvsugeren ble ikke funksjonstestet ved befaring.



! TG 1 Biopeis

Takhengt biopeis av merket Cocoon i stuen.
Biopeisen har et brannkar på 1,5 liter og kan brenne opp til 5 timer på en fylling.



! TG 1 Varmepumpe

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2014 i entré.
Det ble sist utført service i 2022 opplyser eier.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstank fra byggeår.

TG 1 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

El-skap plassert i boden i sokkeletasjen.
Automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ja Anlegget ble sist kontrollert: 24.09.2015
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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?

Tilstandsrapport

Nei

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. 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?

Nei

Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarslere og brannslukningsutstyr iht. forskriftskrav.

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

Byggegrunn av ukjente masser.

Det bemerkes at grunnforholdene ikke er vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

Drenering

Drenering fra byggeår.

Drenerende masser rundt boligen.

Taknedløpene føres ned under bakken i rør.

Grunnmursplast med klemlist.

Takstingeniøren har ikke mottatt dokumentasjon på utførelse og løsning av dreneringen og fuktsikring av grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler klemlist til grunnmursplasten ved inngangspartiet.

Grunnmursplasten er ikke montert i veggens lengde retning og den er montert med feil side inn mot bygget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Grunnmursplasten bør monteres iht. monteringsanvisning.

Klemlist bør etaleres der det mangler.

Tilstandsrapport



! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av betongfylte isoporelementer.

! TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av naturstein.



! TG 0 Terrenghold

Eiendommen ligger i ett skrående terreng.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast.

Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

315 m²/315 m²

Enebolig: Stue, 2 Bad, 4 Soverom, Entré, Vaskerom, Toalettrom, Stue/kjøkken, Garasje, Bod, Trapperom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 9 200 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 10 950 000

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

9 200 000

Konklusjon markedsverdi

9 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Mosjøen er for tiden i utvikling, og har i den siste tiden hatt et godt boligmarked.

Markedsverdien som kommer frem i rapporten, er det som takstingeniøren mener er riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarked, dette tatt i betraktning alle forhold som kommer frem i rapporten.

Markedsverdien og tomteverdien er beregnet ut fra sammenlignbare objekter i nærområdet og takstingeniørens egne kunnskaper om boligmarkedet i nærområdet.

Generell Informasjon:

Det er markedsverdien som også ofte kalles for "takst". Taksten er det som normalt sett er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg mot det åpne boligmarkedet.

Det er også mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstingeniørens estimerte markedsverdi. Prisantydningen skal derimot ikke settes lavere enn det selger er villig til å selge eiendommen for, da dette vil fremstå som en «lokkepris»

Kilder:

Motakst AS <https://www.motakst.no/>

Norsk Takst <http://www.norsktakst.no/>

Forskrift til avhendingslova <https://lovdata.no/dokument/LTI/forskrift/2021-06-08-1850>

Avhendingslova <http://www.lovdata.no/all/hl-19920703-093.html>

Mesterbrevloven <https://lovdata.no/dokument/NL/lov/1986-06-20-35>

Eiendomsmeulingsloven <http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>

Eiendom Norge AS <http://www.eiendommnorge.no/>

Forbrukerrådet <https://www.forbrukerradet.no/forside/bolig/kjop-og-salg-av-bolig/>

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bakkevegen 14 ,8660 MOSJØEN 129 m ² 1957 3 sov	08-09-2022	3 700 000	6 500 000	0	6 500 000	50 388
2 Ibsens gate 22 ,8657 MOSJØEN 203 m ² 1923 3 sov	15-08-2022	7 490 000	7 150 000	0	7 150 000	35 222
3 Bjørnåggata 2 ,8660 MOSJØEN 181 m ² 1957 5 sov	21-04-2022	4 990 000	6 000 000	0	6 000 000	33 149
4 Inger Auflesveg 27 ,8658 MOSJØEN 300 m ² 2017 6 sov	12-04-2022	9 000 000	9 000 000	0	9 000 000	30 000
5 Heimtunvegen 3 ,8660 MOSJØEN 112 m ² 1969 4 sov	19-10-2021	2 900 000	2 850 000	0	2 850 000	25 446
6 Dambekkevegen 15 ,8663 MOSJØEN 319 m ² 1957 7 sov	08-09-2022	0	7 800 000	0	7 800 000	24 451

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	30 235
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	12 000
Feiing og tilsyn (årlig gjennomsnittsbetrag estimert av takstingeniøren):	Kr.	750
Renovasjon (Husholdningsrenovasjon):	Kr.	5 616
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	17 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	9 450 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 320 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	9 130 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	9 130 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 800 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	10 950 000
----------------------------------------------------------------------------------------	------------	-------------------

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

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. etasje	91			91	30		91
1. etasje	113			113			113
Sokkeletasje	111			111			111
SUM	315				30		315
SUM BRA	315						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Stue , Bad/wc, Soverom		
1. etasje	Entré , Vaskerom , Toalettrom , Soverom , Stue/kjøkken		
Sokkeletasje	Garasje , Bod , Trapperom , Soverom 1, Soverom 2, Bad/wc		

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 byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar:

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	245	70

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2023	Sindre Jakobsen	Takstingeniør
	Simon Utland-Hanssen	Takstingeniør
	Sverre Haakon Løvold Strand	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1824 VEFSN	103	2091		0	932.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aspåsvegen 110

Hjemmelshaver

Strand Ellen Løvold, Strand Sverre Haakon Løvold

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Aspåsvegen på Olderskog. Olderskog er ett boligområde med eget bydelssenter som har barnehage, skole og butikker, området har mye eneboligbebyggelse fra etterkrigsårene samt nyere småhusbebyggelse. Nærmeste dagligvarebutikk ligger Ca. 500 meter fra boligen og Olderskog skole ligger Ca. 100 meter unna. Mosjøen sentrum ligger snaue 6 minutter unna med bli og tilbyr ett rikt rekreasjonstilbud samt kjøpesenter, kafé, restauranter, badeland, idrettshaller, fotballbaner, helsetjenester m.m

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

Området er regulert til Boliger iht. reguleringsplan for "Aspåsen", plan-ID 20091408. Ikrafttredelse 19.03.1990. Respektive tomt har en utnyttelsesgrad på 40% BYA.

Om tomten

Opparbeidet tomt med plen og prydbusker. Asfaltert innkjørsel og gårdsplass. Eiet tomt som har ett areal på ca. 932 m².

Kommuneplan

KA Mosjøen. Plan-ID 1824A104.
Ikrafttredelse 10.12.2008.

Takstingeniøren er ikke gjort kjent med planforslag eller igangsatte planlegginger som kan berøre eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om det er kjente eller fremtidige planlagte planforslag som kan berøre eiendommen.

Konsesjonsplikt

Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.

Servitutter

Takstingeniøren 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.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 2015, bygd over 3 plan. Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med luft-til-luft varmepumpe, biofyring og annen elektrisitet.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Byggemåte

Støpt betongsåle på grunn, grunnmurer av betongfylte isoporelementer. Yttervegger av bindingsverk av tre, kledd med pussede aquapanelplater. Pulttak takkonstruksjon, utvendig tekket med asfaltpapp.

Forsikring

Selskap Ukjent	Avtalenr	Type Fullverdi	Forsikringssum	Årlig premie 12 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers egenerklæring er ikke kontrollert av takstingeniøren.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Grunnkart	12.05.2023	Kart over eiendommen.	Gjennomgått	0	Nei
Linea AS	24.09.2015	Tilsynsrapport fra Linea AS vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	0	Ja
Diverse samsvarserklæringer		Samsvarserklæringer er ikke fremvist, men finnes.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom		Dokumentasjon finnes ikke.	Finnes ikke	0	Nei
Eiendomsverdi AS	18.05.2023	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	20.07.2016	Det er utstedt ferdigattest for boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/eier	12.05.2023	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Ambita AS	15.05.2023	Diverse eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Bilder	12.05.2023	Bilder av eiendommen for egen kvalitetssikring.	Gjennomgått	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	14.01.2014	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	0	Nei

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 tilleggundersøkelser 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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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/DM1167>

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



LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 05.05.2023
Vår ref.: Ketil Olsen

Saksnummer: 103384

STRAND ELLEN LØVOLD
Postboks 81

8651 MOSJØEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Aspåsvegen 110, 8661 MOSJØEN.

Navn nettkunde: STRAND ELLEN LØVOLD
Målernummer: 6970631408063766
Anlegget ble sist kontrollert: 24.09.2015
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ketil Olsen
Tilsynsleder