

# Tilstandsrapport

📍 Skjervgata 8, 8656 MOSJØEN

📖 VEFSN kommune

# gnr. 103, bnr. 1020

## Markedsverdi

**5 600 000**

Areal (BRA): Boligbygg med næringsdel 424 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.07.2023

Rapportdato: 14.09.2023

Oppdragsnr.: 21625-1013

Referansenummer: ZD3505

Autorisert foretak: Byggcon Helgeland AS

Sertifisert Takstingeniør: Stein Rune Bjerkli



Gyldig rapport  
14.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

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

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

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

## Byggcon Helgeland AS

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

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

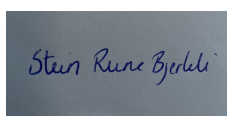
Vi utfører skade- og verditaksering, næring, tilstandsanalyser, skjønn, byggekontroll, prosjektledelse, uavhengig kontroll, reklamasjonstakster og rådgiving i bygningsbransjen for småhus, større boligselskaper (sameier og borettslag) samt næringseiendom.

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

Se mer info om oss og våre tjenester på vår hjemmeside: [www.byggcon.no](http://www.byggcon.no)  
Byggcon er ett registrert varemerke®



### Rapportansvarlig



Stein Rune Bjerkli  
Uavhengig Takstingeniør  
[steinrune@byggcon.no](mailto:steinrune@byggcon.no)  
488 53 440

### Medansvarlig



Ingeniør  
KENN C. ARNTSEN  
Autorisert takstøkonom

Kenn Charles Arntsen  
Uavhengig Takstingeniør  
[kenn@byggcon.no](mailto:kenn@byggcon.no)  
951 35 218



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Beskrivne bolig oppført ca 1860 og tidvis oppgradert. Bygningen er idag ca 163 år gammel og hvor enkelte deler av bygningskomponenter er fra byggeår og i forventet tilstand med tanke på alder.

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

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere alle kosmetiske feil/mangler.

Det presiseres videre med referanse til byggeår/byggeskikk at det vil være forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstiller dagens krav, men som sådan ikke er å regne som feil eller mangler.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger, og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig.

Se for øvrig detaljert beskrivelse under hver enkelt bygningsdel.

## Markedsvurdering

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Totalt Bruksareal              | 424 m <sup>2</sup> |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 424 m <sup>2</sup> |
| Totalpris                      | 5 600 000          |

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

| Boligbygg med næringsdel |            |            |            |
|--------------------------|------------|------------|------------|
| ETASJE                   | TOTALT     | P-ROM      | S-ROM      |
| Kjeller                  | 57         | 0          | 57         |
| 1. Etasje                | 178        | 13         | 165        |
| 2. Etasje                | 144        | 144        | 0          |
| Loft                     | 45         | 0          | 45         |
| <b>Sum</b>               | <b>424</b> | <b>157</b> | <b>267</b> |

## Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 900 000

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

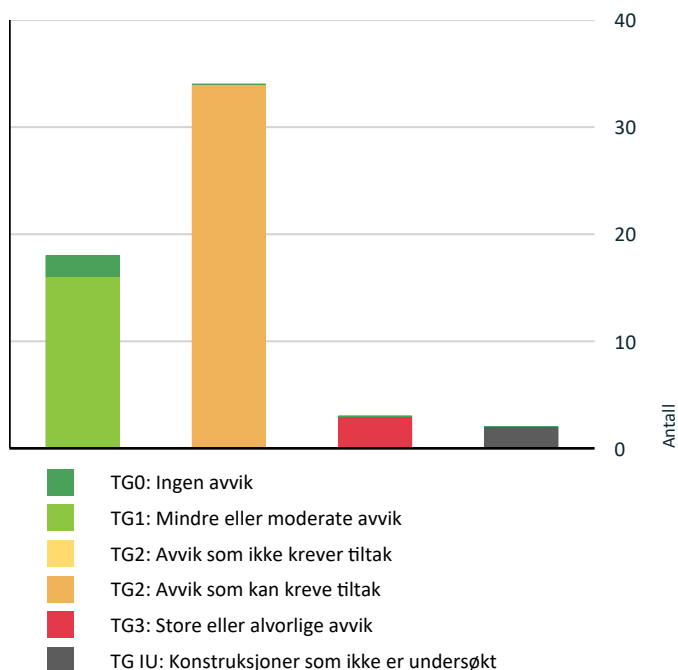
### Boligbygg med næringsdel

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det omsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

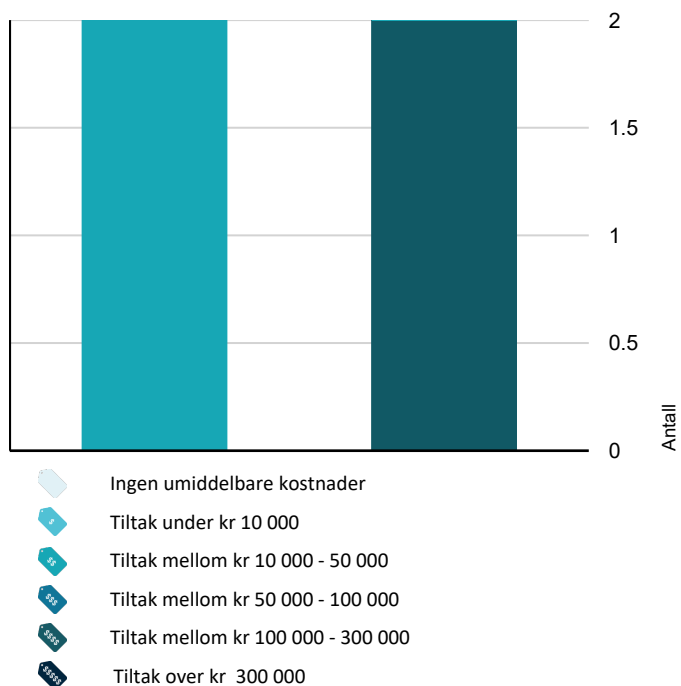
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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.

### Boligbygg med næringsdel

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Utvendige trapper til leil. 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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 høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 19 mm gjennom hele rommet på stue i leilighet 1. Målt 40 mm gjennom hele rommet i trappegang, leilighet 1 og 22 mm innenfor 2 m.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



##### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

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

Det mangler rør i rør skap, samlingspunkt er oppe på loftet. Siden det her kan være fare for frost om vinteren brukes det en frittstående varmeovn som varmekilde. Her vil det være både brannfare og fare for vannskader ved eventuelt strømbrytning, derfor TG3. Byggeier har lagd en isolert kasse rundt samlingspunktet, for bedre frostsikring.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.



##### Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad /leilighet 1

[Gå til side](#)



# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.  
Byggeier holder på med innsetting av ventiler i gavlvegger for å bedre lufting. En del fuktskjolder i undertak/takkonstruksjonen uten fuktutslag på måling.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Gjelder både terrassedør og ytterdør til leilighet 1.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Gjelder på den minste balkongen. På den største balkongen er dekke nettopp skiftet og rekkverkshøyden økt til 104 cm.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



### Utvendig > Utvendige trapper til kjeller

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trapp trenger litt omsorg. Dører over trappenedgang er nettopp skiftet.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.  
Pipevanger er ikke synlige.

Noe gammel sotavrenning på pipen på loftet.



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.  
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.  
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.  
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk gjelder på trapp til leilighet 2.  
Bratt trapp gjelder til leilighet 1. Åpning mellom trinn gjelder trapp opp til loft.



### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/leilighet 2

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler aluminiumslist i nedkant av platene.



### Våtrom > Overflater Gulv > Bad/leilighet 2

[Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det blir stående vann på gulv etter dusjing, uten å renne til sluk.



### Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/leilighet 2

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.



### Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/leilighet 2

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Avløp fra dusjkabinett går i rør rett i sluk, men kabinettet lekker vann utpå gulvet som blir stående i lommer på gulvet.



### Våtrom > Overflater Gulv > Bad /leilighet 1

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

## ! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad /leilighet 1 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

## ! Våtrom > Ventilasjon > Bad /leilighet 1 [Gå til side](#)

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

## ! Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken/leilighet 2 [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken/leilighet 2 [Gå til side](#)

Det er avvik:

Lyset virker ikke, kan være bare lyspæren.

## ! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken /leilighet 1 [Gå til side](#)

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

## ! Spesialrom > Teknisk anlegg > Kjølerom /næring [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom /næring [Gå til side](#)

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

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom 2/næring [Gå til side](#)

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

Skader på malerstrie.

## ! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom 3/næring [Gå til side](#)

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

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

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

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Det er påvist andre avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er laget rundt 6 hull i kjellergulv for å ta av jordtrykket ved springflo.

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

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

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

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

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

Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Fare for springflo ved spesielle forhold. De hadde sist vann i kjeller ca år 2000.

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED NÆRINGSDEL

**Byggeår**  
1860

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |         |                                                                     |
|------|---------|---------------------------------------------------------------------|
| 1964 | Tilbygg | Utbygging av frontparti på bygget, nå inngangsparti til restaurant. |
|------|---------|---------------------------------------------------------------------|

## UTVENDIG

### Taktekking

! TG 2

Taket har stålplater og er besiktiget fra bakkenivå og fra balkong.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

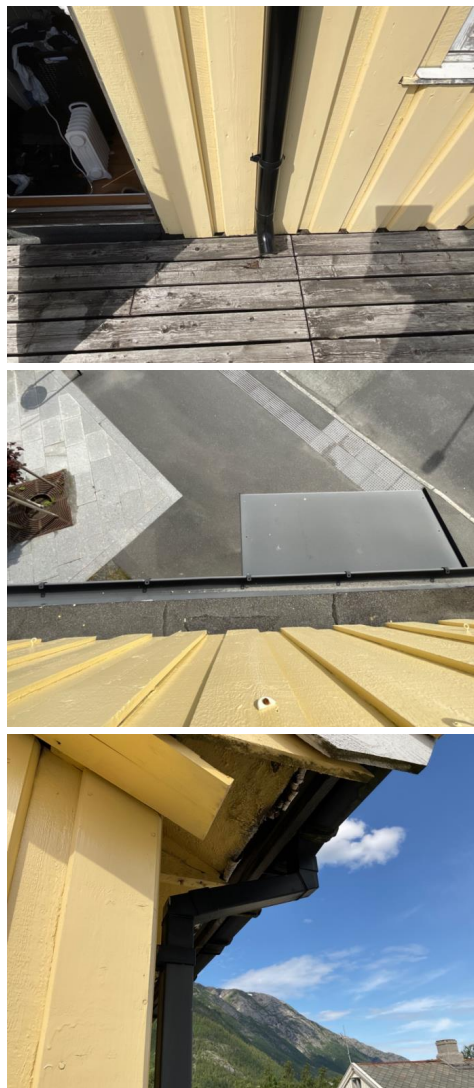
### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

### Nedløp og beslag

! TG 2

Renner og nedløp i lakkert metall på utbygg med soverom i leilighet 1. Heldekkende beslag over inngangsparti inn til restaurant. Plastrenner og beslag på hovedtak.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utskifting gjelder plastrenner og nedløp.

### Veggkonstruksjon

! TG 2

# Tilstandsrapport

Veggene har tømmerkonstruksjon fra byggeår, mens nyere del ( ved inngang restaurant) er i bindingsverk og fra 1960. Fasade/kledning har stående bordkledning med profilerte kanter på overliggere. Vindskibord er værslitte/ morkne.



## Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Vindskibord må skiftes.



## Takkonstruksjon/Loft

! TG 2

Saltak, langsgående dragere, trekonstruksjoner.



## Vurdering av avvik:

- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.

Byggeier holder på med innsetting av ventiler i gavlvegger for å bedre lufting. En del fuktskjolder i undertak/takkonstruksjonen uten fuktutslag på måling.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Vinduer

! TG 2

Bygningen har trevinduer med 2 lags koblet glass.





# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

## Konsekvens/tiltak

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

Vernestatus sier at vinduene må spesiallages, kan ikke brukes moderne vinduer. Byggeier holder på med vedlikeholdsarbeid på vinduene.

## Dører

! TG 2

Bygningen har malt balkongdør i tre ut til terrasse fra soverom i leilighet 1 og fra trappegang ved leilighet 2. Ytterdør i malt tre inn til trapperom i leilighet 1. Ytterdør i malt tre med glass inn til trappegang leilighet 2. Teakdører med glassfelt inn til restaurant.



## Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket. Gjelder både terrassedør og ytterdør til leilighet 1.

## Konsekvens/tiltak

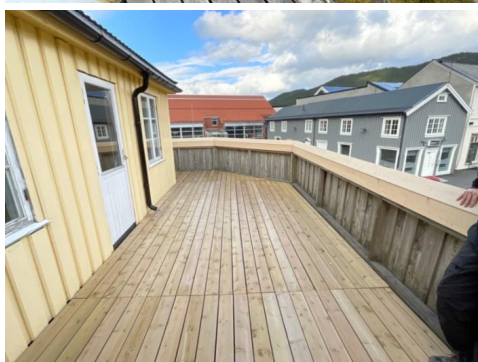
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

Balkong er utført i impregnerte trekonstruksjoner. Spaltegulv av impregnert terrassebord.

# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Gjelder på den minste balkongen. På den største balkongen er dekke nettopp skiftet og rekkverkshøyden økt til 104 cm.

## Konsekvens/tiltak

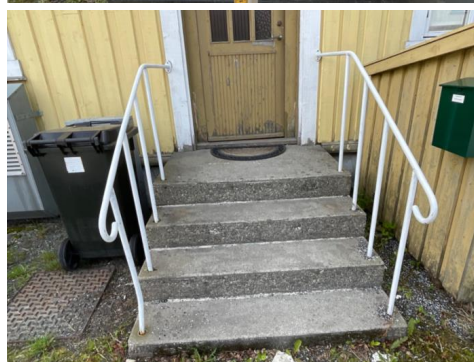
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Utvendige trapper

! TG 2

Utvendig trapp i betong med stållekkverk til leilighet 1. Rekkverkshøyde 83 cm.



## Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

## Utvendige trapper til leil. 2

! TG 3

Utvendig steintrapp til leilighet 2.



## Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

## Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Utvendige trapper til kjeller

! TG 2



# Tilstandsrapport

Steintrapp med noe betongpuss. Skrådører over nedgang trapp.



## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trapp trenger litt omsorg. Dører over trappenedgang er nettopp skiftet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

## INNENDIG

### Overflater

TG 1

Innvendig i leilighet 1 er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel, malte plater, tapet og mdf panelplater. Innvendige tak har malte himlingsplater. I leilighet 2 er det plater med malerstrier, brystning av panel og malte plater, Malerpapp i himling. Belegg på gulv. Lydvegger mot nabo i vest i restaurant.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.

Noe merker og hakk rundt om. Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Romhøyde i leilighet 1 ca 2,2-2,27 m. Romhøyder i leilighet 2 er ca 2,38-2,70 m.



## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 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 høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt 19 mm gjennom hele rommet på stue i leilighet 1. Målt 40 mm gjennom hele rommet i trappegang, leilighet 1 og 22 mm innenfor 2 m.

## 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: 100 000 - 300 000**

## Radon

TG 2

# Tilstandsrapport

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.

## Pipe og ildsted

! TG 2

Boligen har mursteinspipe, elementpipe, vedovn, peis og sotluke/feieluke. 3 piper, men kun 2 i funksjon, som brukes av leilighetene.



## Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.

Noe gammel sotavrenning på pipen på loftet.

## Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

## Rom Under Terreng

! TG 1

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Ventilasjonsanlegg for restaurant og varmtvannstanker er plassert her og det kreves oppvarming av rom om vinteren for å unngå frostskafer.

## Krypkjeller

! TG IU

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.



## Vurdering av avvik:

- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

## Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.

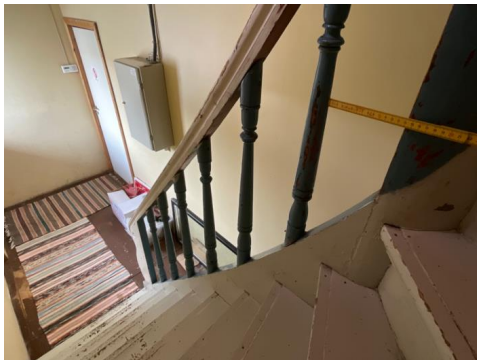
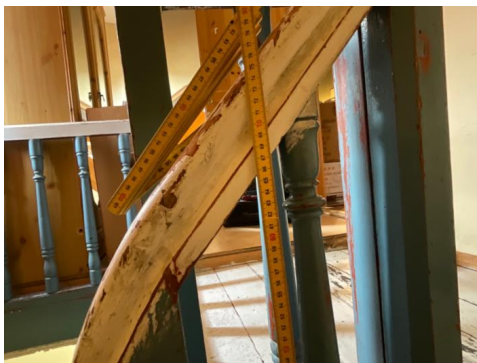
## Innvendige trapper

! TG 2



# Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med belegg i trinnene opp til leilighet 1. Rekkverkshøyde 56 cm. Til leilighet 2 er det malt tretrapp, Rekkverkshøyde 75 cm. Åpninger ca 14 cm. Trapp til loft i lakkert tre, mangler håndlist. Åpning mellom trinnet ca 15 cm.



## Vurdering av avvik:

- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk gjelder på trapp til leilighet 2. Bratt trapp gjelder til leilighet 1. Åpning mellom trinn gjelder trapp opp til loft.

## Konsekvens/tiltak

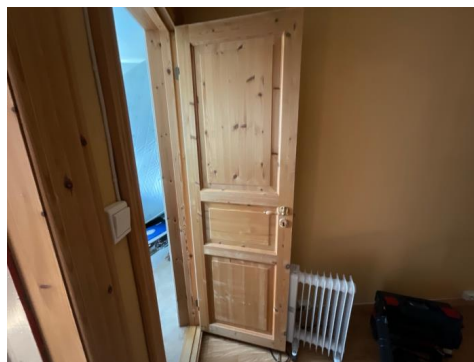
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Lavt rekkverk gjelder trapp til leilighet 1.

## Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen heltre furu dører.



## Andre innvendige forhold

Det er ikke kjent om der har vært skadedyr i bygningen, men ut fra alder og bruk kan dette ikke utelukkes.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD/LEILIGHET 2

## Overflater vegger og himling

TG 2

Veggene har baderomsplater. Taket har malte himlingsplater.



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler aluminiumslist i nedkant av platene.

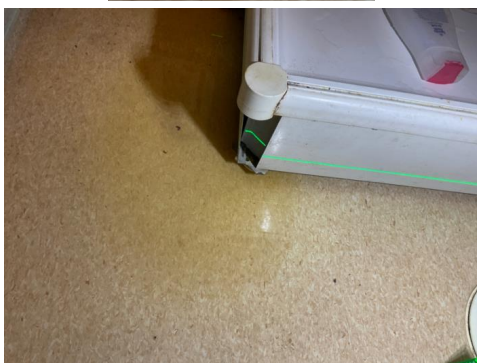
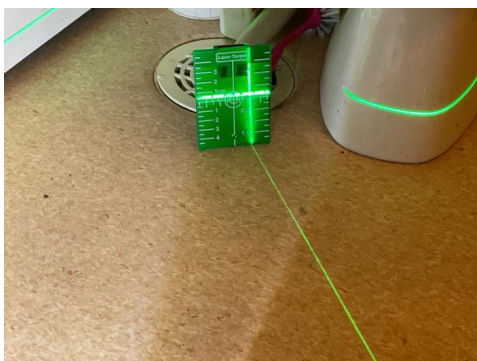
## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

## Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 5 mm. Beleggoppkant ved terskel ca 30 mm.



## Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det blir stående vann på gulv etter dusjing, uten å renne til sluk.

## Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales en totalrenovering av hele badet.

## Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

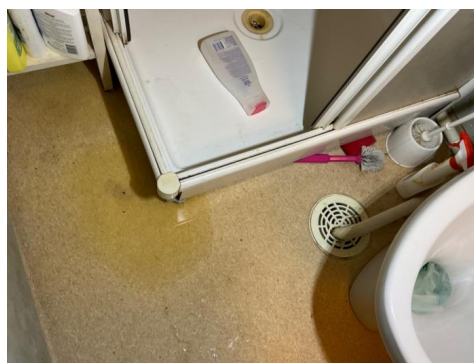
## Konsekvens/tiltak

- 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.

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 2

Rommet har innredning med heldekkende servant, toalett og dusjkabinett.



## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Avløp fra dusjkabinett går i rør rett i sluk, men kabinettet lekker vann utpå gulvet som blir stående i lommer på gulvet.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

## Ventilasjon

! TG 1

Det er mekanisk avtrekk av vifte i tak.

# Tilstandsrapport



## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG 0

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i stue mot bad. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



### Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

### Konsekvens/tiltak

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

## 2. ETASJE > BAD /LEILIGHET 1

### Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater og plater med våtromstapet. Taket har malte himlingsplater.

### Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 2 mm. Oppkant ved dørstokk ca 4 cm.

### Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.





# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

## Konsekvens/tiltak

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

## Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap, speil med lys over, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

## Ventilasjon

! TG 2

Det er mekanisk avtrekk i tak.



## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Våtsoner ligger mot som en boks inn i naboileilighet, brannskille kan ikke brytes.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN /NÆRING

## Overflater og innredning

! TG 1

Industrikjøkken med benkeplater av laminat og stålbenker. Oppvaskbenk med dobbel vask og oppvaskmaskin. Fliser på vegg og belegg på gulvet, sluk i gulvet.



## Avtrekk

! TG 1

Storkjøkken avtrekk.



# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN/LEILIGHET 2

### Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med hvitmalte glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, platetopp, stekeovn og liten oppvaskmaskin i skap under vask.



#### Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

### Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut via tak.



#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lyset virker ikke, kan være bare lyspæren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke nærmere, bytte lyspære.

## 2. ETASJE > KJØKKEN /LEILIGHET 1

### Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkenet har innredning med profilerte furufronter. Benkeplaten er av laminat. Det er 45 cm oppvaskmaskin, 49 cm komfyr og plass til kjølf/frysskap. Stålbeslag med dobbel vask.

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

Hvitevarer er ikke funksjonstestet.

### Avtrekk

TG 2

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.



#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > KJØLEROM /NÆRING

### Overflater og konstruksjon

TG 1

Kjølerom av type Terming Electrolux, ca 3 m2.

# Tilstandsrapport



## Teknisk anlegg

TG 2

Kjølerommet har kjøleagregat fra Norcool, årstall 1999.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

## 1. ETASJE > TOALETTRUM /NÆRING

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom med malerstrie på vegger, laminat på gulv og malerpapp i himling.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Teknisk anlegg

TG 1

Gulvstående toalett og håndvask på vegg, speil med lys over.

## 1. ETASJE > TOALETTRUM 2/NÆRING

### Overflater og konstruksjon

TG 2

Toalettrom platekledd med malerstrie, malerpapp i himling, laminat på gulv.



### Vurdering av avvik:

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

Skader på malerstrie.

### Konsekvens/tiltak



# Tilstandsrapport

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

Malerstrie bør utbedres/skiftes.

## Teknisk anlegg

! TG 1

Gulvstående klosett og håndvask på vegg.

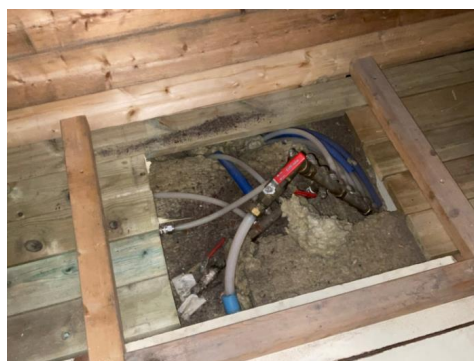
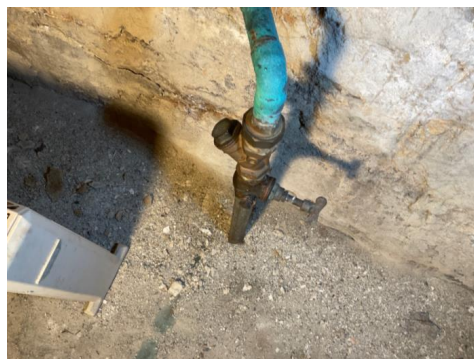


## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

! TG 3

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besikket i rørskep. Kobberrør på bad i leilighet 2. Stoppekran plassert i kjeller, irrfarget kobberrør.



## 1. ETASJE > TOALETROM 3/NÆRING

### Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalettrom med tapetserte platevegger. Belegg på gulv, plater i himling. Gulv gir etter mot utgangsdør.



### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Teknisk anlegg

! TG 1

Gammelt vannklosett med egen systerne på vegg, liten håndvask.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det mangler rør i rør skap, samlingspunkt er oppe på loftet. Siden det her kan være fare for frost om vinteren brukes det en frittstående varmeovn som varmekilde. Her vil det være både brannfare og fare for vannskader ved eventuelt strømbrydd, derfor TG3. Byggeier har lagd en isolert kasse rundt samlingspunktet, for bedre frostsikring.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Utskiftning gjelder kobberør. Det er etablert en isolert kasse på loftet for samlingspunktet av rør i rør systemet, men det er ikke avrenning av lekkasjevann til sluk. Det bør etableres et vanlig rør i rør skap med avrenning direkte til sluk eller tilsvarende.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Som en del av naturlig vedlikehold må skifte av filter og jevnlig service foretas på restaurantens ventilasjonsanlegg.

## Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast.



## Andre VVS-installasjoner

TG 1

Olje og fettutskiller, renseanlegg for restaurant.



## Ventilasjon

TG 2

Restaurant har ventilasjonsanlegg, bygg forøvrig har ingen ventilasjon, kun lufting via vinduer. På loft monterer nå byggeier ventiler i gavlvegger.



## Varmtvannstank

TG 2

3 stk varmtvannstanker hver på ca 200 liter. 2 Av merke Oso fra 1997 og en CTC fra 2000.





# Tilstandsrapport



## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

## Elektrisk anlegg

! TG 1

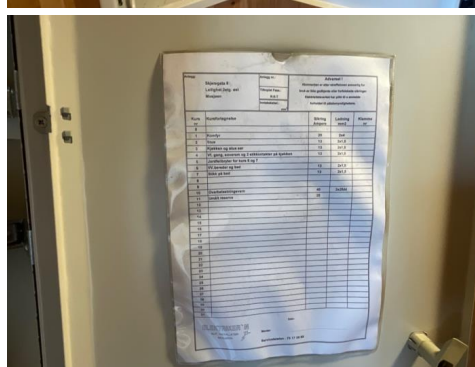
*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i trappegang for leilighet 1. 40 A hovedsikring, fordelt på 7 kurser. AutomatSikringsskap for kjeller og loft ligger i trappegang til leilighet 2. Har 50 A hovedsikring, fordelt på 4 kurser. Automatsikringsskap for leilighet 2 er plassert på trappegang ved leiligheten. Hovedsikring på 50 A, fordelt på 8 kurser. Hovedsikringsskap for restaurant ligger på personaltoalett, automatsikringer med 125 A hovedsikring, fordelt på 22 kurser.

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)?

Ja



## Branntekniske forhold

! TG 0

Utførelsen av brannskiller (mellom brannceller) er ikke dokumentert. Brannskillet/utførelsen er skjult, og vurderingen er derfor kun basert på det som er synlig. Det er ikke avdekket åpenbare tegn på forhold som påvirker sikkerheten. Røykvarslere i begge etasjer/ leiligheter og 6 kg brannslukningsapparat.



# Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Kjøpt nye brannslukningsapparat i 2023.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## 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 påvist andre avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er laget rundt 6 hull i kjellergulv for å ta av jordtrykket ved springflo.

## Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har grunnmur i natursteinsmur som er pusset utvendig. Vanlig betongmur under nybygg fra 1964.



## Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

## Konsekvens/tiltak

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser/sand.

### Drenering

TG 2

# Tilstandsrapport

- Lokal utbedring må utføres.

## Forstøtningsmurer

! TG 2

Forstøtningsmurer er av betong fra ca år 2000.



### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

## Terrengforhold

! TG 2

Det er relativt flatt terreng rundt boligen. Steinlagt mot nord, asfalt i øst, gruslagt mot sør og vest.



### Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i flomutsatt område iht. kommuneplan.

Fare for springflo ved spesielle forhold. De hadde sist vann i kjeller ca år 2000.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## Septiktank

! TG 2

Septiktanken er av betong. Fra ca 1960, tømming årlig.



### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

### Konsekvens/tiltak

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

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

## Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

**424 m<sup>2</sup>/157 m<sup>2</sup>**

*Boligbygg med næringsdel:* 4 Gang, 5 Bod, 3 Kjøkken, Kjølerom, Kontor, 3 Toalettrom, Trapperom, Restaurant/næring, 2 Stuer, 5 Soverom, 2 Bad, 4 Uinnredet loft

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

## Markedsverdi

**Kr 5 600 000**

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 6 900 000**

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

**5 600 000**

## Konklusjon markedsverdi

**5 600 000**

## Markedsvurdering

Kombinert næringsbygg med restaurant og to leiligheter og det er stipulert inn normal markedssleie under vedlagte beregning. Restauranten har en godkjent ute-serveringsplass som ligger sentralt plassert med stor gjennomgangstrafikk mellom sjøsiden-senteret, sentrum og historiske Sjøgaten.

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

Det er i tillegg til næringsberegning av verdi, gjort et tillegg i markedsv verdien for uteområder og videre utnyttelse av uteservering med kr. 300.000,- slik at total markedsverdi er kr. 5.600.000,-



# Beregninger

## Teknisk verdi bygninger

### Boligbygg med næringsdel

|                                                                                                            |            |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)                                                           | Kr.        | 12 700 000       |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr.        | - 6 300 000      |
| <b>Sum teknisk verdi - Boligbygg med næringsdel</b>                                                        | <b>Kr.</b> | <b>6 400 000</b> |

### Sum teknisk verdi bygninger

**Kr. 6 400 000**

## Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

|                   |     |         |
|-------------------|-----|---------|
| Normal tomteverdi | Kr. | 500 000 |
|-------------------|-----|---------|

### Beregnet tomteverdi

**Kr. 500 000**

## Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

|                                                                                        |            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
| <b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)</b> | <b>Kr.</b> | <b>6 900 000</b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Boligbygg med næringsdel

| Etasje    | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |       |       |  | Primærareal (P-ROM)                                                                                                                                                                                                                                                                   | Sekundærareal (S-ROM)                                                                                                                     |
|-----------|-------------------------------|-------|-------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Totalt                        | P-ROM | S-ROM |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                           |
| Kjeller   | 57                            | 0     | 57    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Gang/teknisk , Teknisk, Lager, Lager 2, Bod                                                                                               |
| 1. Etasje | 178                           | 13    | 165   |  | Trappegang til 2.etasje, Trappegang til 2.etasje og loft .                                                                                                                                                                                                                            | Kjøkken /næring, Kjølerom /næring, Kontor /næring, Toalettrom /næring, Toalettrom 2/næring, Lager, Toalettrom 3/næring, Restaurant/næring |
| 2. Etasje | 144                           | 144   | 0     |  | Trappegang /leilighet 1, Stue /leilighet 1, Kjøkken /leilighet 1, Soverom /leilighet 1 , Soverom 2/leilighet 1, Soverom 3/leilighet 1, Bad /leilighet 1, Trappegang /leilighet 2, Stue/leilighet 2, Kjøkken/leilighet 2, Bad/leilighet 2, Soverom/leilighet 2, Soverom 2/ leilighet 2 |                                                                                                                                           |
| Loft      | 45                            | 0     | 45    |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Uinnredet loft , Uinnredet loft 2, Delvis innredet loft , Delvis innredet loft 2                                                          |
| Sum       | 424                           | 157   | 267   |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                           |

### Kommentar

Loftsetasjen er oppdelt i flere seksjoner med ulike høyder (varierende gulv og himling) og er vanskelig å måle nøyaktig areal på.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

*Kommentar:* Anbefales at det sendes inn nye tegninger og at det søsøkes til kommunen om bruksendring/godkjenning av alle søknadspliktige plan-/bruksendringer slik at det stemmer med dagens bruk. Tiltak/saksomkostninger i forbindelse med dette, vil kunne tilkomme.

### 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:*



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 07.7.2023 | Stein Rune Bjerkli | Takstingeniør |
|           | Dagfinn Nicolaisen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune    | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold |
|------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|------------|
| 1824 VEFSN | 103  | 1020 |      | 0    | 436.5 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Skjervgata 8

### Hjemmelshaver

Skjervgata 8 Eiendom AS

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Kombinert næringsbygg med restaurant og to leiligheter, sentral og fin beliggenhet i sentrum og med de fleste fasiliteter rett i nærheten. Ligger i kvartal regulert som spesialområde med verneverdig bebyggelse.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Kommunalt tilknyttet vannforsyning.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Tomten, som er 436,5 kvm iht. opplysninger hentet fra Matrikkelen - Vefsn kommune, er opparbeidet med parkeringsareal ifm. adkomst, steinlagt mot nord, asfalt i øst, gruslagt mot sør og vest.

Meget gode sol- og lysforhold.

Meget gode utsiktsforhold.

### Tinglyste/andre forhold

Det er totalt ca 424 m<sup>2</sup> BRA og det er stipulert inn normal markedsleie med kr. 8000,-/ mnd og kr. 12.000,-/mnd for leiligheter. Det er stipulert inn leie for næringsarealer i 1 etasje på 176 m<sup>2</sup> à kr. 1720,-/m<sup>2</sup> etter opprinnelig kontrakt. Det er stipulert inn leie med kr. 300,-/ m<sup>2</sup> for arealer i kjeller og på loft.

Det er benyttet avkastningskrav på 10 % og inflasjon på 2 %. Det er lagt til grunn eiers gitte opplysninger om forsikringspremie på kr. 58.000,-/år, samt eiendomsskatt på kr. 4.300,-/ år og normale FDV kostnader med kr. 145,-/ m<sup>2</sup> BRA.

Det gir dermed 8,4 % i avkastning med en verdi på kr. 5.300.000,-

Det er ikke gitt for noen å beregne eksakt verdi for denne type eiendom, da ulike investorer vurderer de forskjellige verdiparameterne svært ulikt.

## Siste hjemmelsovergang

### År

2007

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse           | Dato       | Kommentar    | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------|------------|--------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring         | 04.07.2023 | Eget oppsett | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Markedsverdiberegning | 24.08.2023 |              | Gjennomgått | 1     | Ja      |
| Tegninger             |            | Udaterte     | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Leieavtale            | 01.11.2018 |              | Gjennomgått | 0     | Nei     |
| Forsikring            | 14.06.2023 |              | Gjennomgått | 0     | Nei     |



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

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

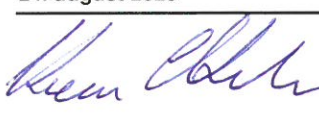
## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/ZD3505>

## 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

| 14. MARKEDSVERDI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                       |                        |         |           | B       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------------|---------|-----------|---------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | År 1                  | År 2                   | År 3    | År 4      | År 5    |
| Leieinntekt, L                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 570 000               | 581 400                | 593 028 | 604 889   | 616 986 |
| FDV - kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 125 000               | 127 500                | 130 050 | 132 651   | 135 304 |
| Festeavgifter, Fa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                        |         |           |         |
| Driftsoverskudd, g                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 445 000               | 453 900                | 462 978 | 472 238   | 481 682 |
| Nåverdi av driftsoverskudd, gN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 404 545               | 375 124                | 347 842 | 322 545   | 299 087 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | År 6                  | År 7                   | År 8    | År 9      | År 10   |
| Leieinntekt, L                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 629 326               | 641 913                | 654 751 | 667 846   | 681 203 |
| FDV - kostnader                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 138 010               | 140 770                | 143 586 | 146 457   | 149 387 |
| Festeavgifter, Fa                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                        |         |           |         |
| Driftsoverskudd, g                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 491 316               | 501 142                | 511 165 | 521 388   | 531 816 |
| Nåverdi av driftsoverskudd, gN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 277 335               | 257 165                | 238 462 | 221 120   | 205 038 |
| Inflasjon,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |                        | i =     | 2,00      | %       |
| Justeringsfaktor for leieinntekter,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                       |                        | f =     | 100,00    | %       |
| Avkastningskrav = nominell kalkulasjonsrente,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                       |                        | rn =    | 10,00     | %       |
| Årlig nominell eiendomsverdistigning,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                       |                        | e =     | 1,50      | %       |
| Sum nåverdi av driftsoverskudd,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | GN = sum(gN1...gN10): |                        | kr.     | 2 948 263 |         |
| AVKASTNINGSVERDIEN PR. I DAG,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | A=GN x af:            |                        | KR.     | 5 335 632 |         |
| Nåverdi av restverdi etter 10 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ro = A - GN:          |                        | kr.     | 2 387 368 |         |
| Nominell restverdi etter 10 år,                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | R10                   |                        | kr.     | 6 192 218 |         |
| <p>Kommentarer:</p> <p>Det er lagt til grunn at det inngås ordinære leiekontrakter som forutsetter at eier dekker følgende driftskostnader: Adm, forsikring, eiendomsskatt, utvendig vedlikehold, periodisk vedlikehold/ utskifting av vesentlige tekniske anlegg.</p> <p>FDV kostnader (forvaltning, drift og vedlikehold) er eiers vurderte andel, beregnet og fordelt etter normalnorm for tilsvarende bygninger/ brukerfordeling. Parameterverdier forøvrig er tilpasset etter dagens rentenivå, inflasjon og årlig eiendomsverdistigning</p> |                       |                        |         |           |         |
| DAGENS MARKEDSVERDI, M:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                        | KR      | 5 300 000 |         |
| MARKEDSVERDI PR. M2, m= $\frac{M}{BTA}$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |                        | KR      |           |         |
| KAPITALISERINGSPROSENT ÅR 1, p= $\frac{g1}{M} \times 100$                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                       |                        |         | 8,40 %    |         |
| 15. UNDERSKRIFTER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                       |                        |         |           | B       |
| <p>Bodø, den 24. august 2023</p> <p></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |                        |         |           |         |
| Stempel og underskrift                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                       | Stempel og underskrift |         |           |         |