

# BOLIGSALGSRAPPORT



## Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

### O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657 MOSJØEN

Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)

1824 VEFSN KOMMUNE

LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG M/ TILHØRENDE GARASJE



SERTIFISERT TAKSTMANN

**Dag Ottar Mikalsen Bygningstekniker/ Takstmann**

Telefon: 483 05 020

E-post: dagottar@verdi-eiendomstakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

**Verdi EiendomsTakst AS**

Postboks 227, 8601 MO I RANA

Telefon: 48 30 50 20

Organisasjonsnr: 997 660 749

*Verdi*  
**EiendomsTakst AS**  
— verdsetter din eiendom —

Dato befaring: 30.06.2015

Utskriftsdato: 02.07.2015

Oppdrag nr: 12588





Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## Forutsetninger

### BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke trykgheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmedler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
  - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
  - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
  - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
  - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
  - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
  - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
  - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
  - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
  - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
  - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/revkirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdsettning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

DENNE TAKSTEN ER REKVIRERT SOM EN BOLIGSALGSRAPPORT MED VERDITAKST - takstbransjens anbefalte rapport ved omsetning av eiendom.

Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldende ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Mye av datagrunnlaget i denne rapporten kommer fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon AS. Opplysningene kan der være mangelfulle, ikke ajour eller det kan forekomme feil.

For utenom takstmannens egne betraktninger, er opplysninger om eiendommen gitt av eier/revkirent. Eventuelle opplysninger gitt av eier/revkirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert/kontrollert av takstmannen.

Merk: alle steder hvor det er påvist eller indikert fukt krever ytterligere undersøkelser, og husk at det er risiko knyttet til ufaglært arbeid av alle slag.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til NTF's gjeldende lover, instruks- og retningslinjer for takstmenn. For nærmere beskrivelser om kravene til takstmannens integritet og kompetanse, se "takstbransjens etiske retningslinjer og regler for god takseringsskikk" på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).





Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



#### SÆRSKILTE FORUTSETNINGER:

Det foreligger konkrete planer vedrørende bygging og ferdigsstilling av garasjeanlegg med tilhørende utvendig sportsbod innen 2014.

Garasjer og sportsboder vil i flg. fremlagte plantegninger bli plassert lengst vest/sørvest på tomten.

- Takstmannen har i denne rapport tatt høyde for at respektive boligseksjon får to garasjer og sportsbod innen 2014, samt egen tomt foran inngangsparti.

Takstmannen kjenner dog ikke eksakt fremdriftsplan, men forventer at dette blir gjort så snart som mulig og senest innen utgangen av 2014.

Takstmannen har av hjemmelshaver fått i oppdrag å forhåndsberegne teknisk verdi samt en estimert markedsverdi basert på kommende garasje- og sportsbodanlegg. Dette for å få et riktigst mulig bilde av markedsverdien ifm. salg av respektive boligseksjon inkludert garasjer og sportsbod.

#### BEFARINGSINFORMASJON:

Eiendommen ble forhåndsbefart den 06.11.13 mellom kl. 15.30 og 16.30.

Utvendig temperatur: Ca. null grader.

Snøforhold: Ikke relevant.

Vær- og dagslyshforhold: Oppholdsvær og dagslys.

Eiendommen ble hovedbefart den 04.12.13 mellom kl. 16.15 og 17.45.

Utvendig temperatur: Ca. minus 2 grader.

Snøforhold: Ca. 20 cm på bakken og ca. 15 cm på taket.

Vær- og dagslyshforhold: Snøvær og ettermiddagsmørkt.

Eiendommen ble sluttbefart den 18.12.13 mellom kl. 10.00 - 11.00.

Utvendig temperatur: Ca. pluss 2 grader.

Snøforhold: Ingen snø på bakken eller på taket.

Vær- og dagslyshforhold: Oppholdsvær og dagslys.

Eiendommen ble sist befart den 30.06.2015 ifm. ny revisjon/oppdatering av boligsalgsrapporten.

## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

## Konklusjon tilstand

Takstmannen anmoder interessenter om må lese hele rapporten grundig, og at rapportens innhold leses og betraktes i en samlet sammenheng. Takstmannen anbefaler også å lese selgers egenerklæring, besikte eiendommen ved visning og ta med en byggfagkyndige på befaring før et eventuelt eierskifte finner sted. Det bemerkes at hele rapporten må leses og betraktes i en samlet sammenheng.

Takstmannen ønsker ikke å trekke frem noen spesielle minuser eller plusser ved eiendommen i et såkalt "sammendrag", da dette i ytterste konsekvens kan føre til at detaljer i rapporten blir oversett av leser.





Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

### BELIGGENHET:

Eiendommen ligger meget sentralt plassert i Mosjøen sentrum, kun ca. 3-500 meter fra byens mange fasiliteter som eksempelvis kjøpesentre/nisjebutikker, kaféer/restauranter, post, bank, treningscenter, lege- og andre helsetjenester m.m. Eiendommen ligger også i et populært, fredelig og barnevennlig boligområde med lite bil-/gjennomgangstrafikk, kun ca. 150 meter fra Mosjøen oppvekstsenter (barneskole 1.-7. klasse). Eiendommen ligger også i gangavstand til flere barnehager (innen én kilometers radius) samt Kippermoen ungdomsskole og idrettsanlegg ca. 1,5 kilometer i fra. Mosjøen er for øvrig et sentralt og viktig kommunikasjonscenter på Helgeland. Dette både via tog, fly og bil mellom nord og sør, samt via buss/båt mellom fastlandet og store deler av Helgelandskysten.

### BEBYGGELSEN:

Bebyggelsen består av en flermannsbolig med tre separate leiligheter. Respektive leilighet ligger 1. etasje m/ tilhørende innredet underetasje. Bebyggelsen i nærområdet består av hovedsakelig villaeiendommer samt Mosjøen oppvekstsenter ca. 150 meter i fra.

### BYGGEMÅTE:

Boligen er oppført på støpt såle med grunnmurer av plasstøpt betong. Etasjeskille av trebjelkelag. Yttervegger av bindingsverk av tre, etterisolert i 2013 og utvendig tekket med liggende kledning. Tak er utvendig tekket med Decra profilerte takplater.

### INNHold:

Leiligheten har følgende rom-/planløsning:

Hovedetasje (1. etasje): Entré/vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, tre soverom og to boder.

Underetasje: Peisestue, tekjøkken, mellomgang, bad/wc, badstue, teknisk rom og tre boder.

Leiligheten har praktisk og moderne planløsning.

### STANDARD:

Leiligheten holder god standard og er renovert både utvendig og innvendig i 2013.

### OPPVARMING:

Hovedetasje: Etasjen varmes opp med termostatstyrte varmekabler i entré og bad/wc/vaskerom, termostatstyrte panelovner i soverom samt luft-til-luft varmepumpe i stue.

Underetasje: Etasjen varmes opp med åpen peis i peisestue, termostatstyrte panelovner på tekjøkken samt termostatstyrte varmekabler på bad/wc.

### TOMTEN:

Eiet tomt på 926 m<sup>2</sup>. Respektive boligseksjon vil få tildelt tomt utenfor inngangsdør og 1/3-dels eierandel i resten av tomten. Tomten er flat.

### PARKERING:

Parkering i garasje.

### ADKOMST/VEI:

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei.

**Markedsverdi (normal salgsverdi)**

**Kr. 3 150 000**

**Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):**

**Kr. 2 800 000**



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



MO I RANA, 02.07.2015



Dag Ottar Mikalsen Bygningstekniker/ Taksmann  
MNTF  
Telefon: 48 30 50 20



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Athene Eiendom AS
<b>Takstmann:</b>	Dag Ottar Mikalsen
<b>Befaring/tilstede:</b>	<p>Befaringsdato: 06.11.2013. - Dag Ottar Mikalsen. Bygningstekniker/ Takstmann MNTF. Tlf. 48 30 50 20 - Irene O. Mikalsen. Takstmedarbeider Verdi EiendomsTakst AS. - Steinar Valstad. Prosjektleder ombygging/seksjonering. Tlf. 90 82 91 16</p> <p>Befaringsdato: 04.12.2013. - Dag Ottar Mikalsen. Bygningstekniker/ Takstmann MNTF. Tlf. 48 30 50 20 - Irene O. Mikalsen. Takstmedarbeider Verdi EiendomsTakst AS. - Steinar Valstad. Prosjektleder ombygging/seksjonering. Tlf. 90 82 91 16 - Aina Karlsen. 3/5-dels hjemmelshaver. Tlf. 98 82 09 94 - Steinar L.G. Bergh. Rekvirent og 2/5-dels hj.haver via Scc Eiendom AS. Tlf. 48 03 50 00</p> <p>Befaringsdato: 18.12.2013. - Dag Ottar Mikalsen. Bygningstekniker/ Takstmann MNTF. Tlf. 48 30 50 20 - Irene O. Mikalsen. Takstmedarbeider Verdi EiendomsTakst AS. - Steinar Valstad. Prosjektleder ombygging/seksjonering. Tlf. 90 82 91 16 - Aina Karlsen. 3/5-dels hjemmelshaver. Tlf. 98 82 09 94 - Steinar L.G. Bergh. Rekvirent og 2/5-dels hj.haver via Scc Eiendom AS. Tlf. 48 03 50 00</p> <p>Befaringsdato: 30.06.2015. - Dag Ottar Mikalsen. Bygningstekniker/ Takstmann MNTF. Tlf. 48 30 50 20 - Irene O. Mikalsen. Takstmedarbeider Verdi EiendomsTakst AS.</p>
<b>Revisjoner:</b>	<p>Dato: 30.06.2015 Denne rapporten bygger videre på tidligere befaring/rapport av 06.11.2013, og takstmannen har i sakens forbindelse befart eiendommen på nytt den 30.06.2015. Takstmannen har ved befaring den 30.06.2015 ikke funnet negative avvik ut i fra tidligere befaring. Takstmannen kan med dette bekrefte at boligens standard/tilstand er som beskrevet i denne reviderte boligsalgsrapport.</p>

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiendomsbetegnelse:</b>	LEILIGHET I FLERMANNSBOLIG M/ TILHØRENDE GARASJE
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Eiendommen er ikke underlagt konsesjonsplikt.
<b>Regulering:</b>	Området er regulert til boligformål.
<b>Adkomstvei:</b>	Eiendommen har adkomst via offentlig vei.
<b>Tilknytning vann:</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Tilknytning avløp:</b>	Eiendommen er tilknyttet offentlig nett.
<b>Andre forhold:</b>	<p>Hverken denne eller de to andre naboseksjonene hadde ved befaring beboere. Dette da hele flermannsboligen p.t. er under seksjonering og full renovering (tilnærmet 100 % ferdigstilt ved siste befaring).</p> <p>Takstmannen er ikke kjent med noen felles vedtekter for boenhetene. Både Sameigelova, Eierseksjonsloven m.fl. vil uavhengig av dette være gjeldende for alle tre boenhetene.</p>
<b>Heftelser:</b>	<p>Varmtvannsberederen og hovedstoppekran til begge naboseksjonene (seksjon nr. 2 og 3) er plassert i respektive boenhet (i teknisk rom i kjelleretasjen). Her bør tilgang for de andre boenhetene etableres via vaktelskap, eventuelt via andre avtaler mellom boenhetene. Feieluke for hele pipeløpet er plassert i teknisk rom i respektive underetasje.</p> <p>Takstmannen besitter for øvrig ingen annen informasjon om kjente heftelser. Rekvirent/eier plikter å lese igjennom rapporten og opplyse om eventuelle andre kjente heftelser.</p>
<b>Servitutter:</b>	Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter.





Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1824 VEFSN Gnr: 103 Bnr: 945 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	926 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsdata.no/ Norsk Eiendomsinformasjon AS.
Hjemmelshaver:	Athene Eiendom AS (1/1)
Adresse:	O. T. OLSENS GATE 3 8657 MOSJØEN
Kommentar:	Eiendommen var ved siste befaring den 18.12.2013 ikke ferdig behandlet i kommunen mht. seksjoneringen. Seksjoneringsprosessen er dog i slutfasen og skal før boenheten legges ut for salg være ferdig seksjonert (les; behandlet og godkjent av kommunen). Dokumentasjon på dette vil fremkomme av eiers og/eller meglers dokumentasjon.  Eierseksjon nr. 1 (denne boenheten) vil i flg. eier få tildelt et eget tomteareal foran seksjonens inngangsparti. Dette arealet er p.t. ikke oppmålt. Respektive boligseksjon har i tillegg 1/3-dels eierpart i øvrig tomteareal.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Bilder	06.11.2013	Iht. egen dokumentasjon/-kontroll	Innhentet		
Bilder	04.12.2013	Iht. egen dokumentasjon/-kontroll	Fremvist		
Bilder	18.12.2013	Iht. egen dokumentasjon/-kontroll	Innhentet		
Egenerklæring	19.12.2013	Vedlegg til Boligsalgsrapport	Innhentet		Ja
Eiendomsdata.no	12.12.2013	Matrikkelinfo fra Norsk Eiendomsinformasjon	Innhentet		
Eiendomsverdi.no	19.12.2013	Kvalitetssikring av markedspris og -utvikling	Innhentet		
Energijattest	18.12.2013	Utført av Verdi EiendomsTakst AS, energikarakter " "	Innhentet		Ja
Prosjektleder	06.11.2013	Opplysninger gitt ved befaring	Innhentet		
Rekvirent/eier/ pro.leder	04.12.2013	Opplysninger gitt ved befaring	Innhentet		
Rekvirent/eier/ pro.leder	18.12.2013	Opplysninger gitt ved befaring	Innhentet		
Situasjonskart	04.12.2013	Grense-/arealkontroll iht. off. kartdata	Fremvist		
Situasjonskart	30.08.2012	Vefsn kommune v/ Stein E. Otervik	Fremvist		
Plan- og fasadetegning	30.11.2013	Digitale seksjoneringstegninger av alle tre boenhetene (inkl. denne) ifm. pågående seksjoneringsprosess, sak nr. 13016	Fremvist		
Firmaattest	08.09.2012	Athene Eiendom AS (hjemmelshaver)	Fremvist		
Plan-, snitt- og fasadetegning	20.06.2013	Tegninger vedrørende planlagte sportsbod- og garasjeanlegg	Fremvist		
Verdivurdering	01.03.2013	Garanti Eiendomsmegling	Fremvist		
Fasadetegninger	16.01.1973	Originale tegninger stemplet av Vefsn kommune og signert Vefsn Bygningsråd	Fremvist		
Byggetillatelse	06.12.2013	Byggetillatelse av garasje- og sportsbodanlegg gitt av Vefsn kommune	Fremvist		
Samsvarserklæring	17.12.2013	IP ELEKTRO AS: Installasjon av leilighet.	Fremvist		



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Det er ingen avvik mellom selgers egenerklæring og takstmannens rapport, og erklæring samsvarer med takstmannens oppfatning av eiendommen jmf. bygningsbeskrivelsene. Det bemerkes at eiendommen det seneste året (2013) har vært under ombygging/renovering i regi av eier, og at eier selv ikke har bebodd eiendommen.

## Andre forhold

Forsikring: Selskap: Ukjent. Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 4 000.  
Beløp estimert av takstmannen.

## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

#### Leilighet



Byggeår: 1949 Kilde: I flg. Eiendomsdata.no/ Norsk Eiendomsinformasjon AS.

Anvendelse: Boligen er for tiden ubebodd. Dette ifm. renovering og seksjonering.

Modernisert/ombygget:

År: 1973 Bygningsmassen ble i sin helhet modernisert samt tilbygd (seksjon nr. 2).

År: 2000 Bygningsmassen ble modernisert i 2000.

År: 2002 Bygningsmassen ble ombyggt i 2002.

År: 2013 Bygningsmassen ble tilnærmet totalrenovert i 2013.

## Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Hovedetasje (1. etasje)	119	106	100	6	Bruksarealet (BRA) er målt innvendig og bruttoarealet (BTA) er beregnet utvendig basert på målt veggtykkelse. Innvendige romhøyder er ca. 2,38 - 2,42 meter (bad 2,35 meter).
Underetasje	100	82	61	21	Bruksarealet (BRA) er målt innvendig og bruttoarealet (BTA) er beregnet utvendig basert på målt veggtykkelse. Innvendige romhøyder er ca. 2,15 - 2,17 meter (bad 2,08 meter).
Sum bygning:	219	188	161	27	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Hovedetasje (1. etasje)	Entré/vindfang, gang, stue, kjøkken, bad/wc/vaskerom, 3 soverom	2 Boder
Underetasje	Peisestue, tekjøkken, mellomgang, bad/wc, badstue	Teknisk rom, 3 boder

## Garasje

Garasje	
	Byggeår: 2014 Kilde: I flg. plan til hjemmelshaver. Anvendelse: Biloppstillingsplass for én bil.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Garasjeplan	17	15	0	15	Garasjen er kun målt basert på bygningstegninger. Avvik kan forekomme.
Sum bygning:	17	15	0	15	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Garasjeplan		Garasjerom, sportsbod





Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

### MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

Verdi  
**EiendomsTakst AS**  
— verdsetter din eiendom —

Byggeår: Kilde: Se forklaring til begrepet "markedsverdi" og "teknisk verdi" på nest siste side i rapporten.

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

## Konstruksjoner

### Utendørs

#### Terrenghorhold - Utendørs

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

#### Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse:	Se generell informasjon under vurdering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er viktig at terrenget heller riktig vei i området rundt grunnmuren. Overflatevann skal ledes hurtigst mulig vekk fra konstruksjonen for å unngå unødvendig fuktbelastning på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det være god helling vekk fra husets grunnmur i en avstand av 3 meter.



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## Leilighet

### Bygning generelt - Leilighet

#### Bygning, generelt



##### Merknad!

Bygningsdelene er gitt TG (tilstandsgrad) ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på det enkelte bygningselement. En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f.eks. varmtvannsbereder og andre elektriske komponenter) mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid.

TG er satt ut fra en generell vurdering og med hensikt å opplyse en kjøper om at det regelmessig må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom.

Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jmf. også innledende tekst på side 2 og 3 i dette dokumentet som forklarer mer om dette. Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er i forhold til eksempelvis sol, vind, nedbør etc.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. Desto eldre eiendommen er, desto flere slik forhold må en kjøper forvente.

Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er normalt ikke kommentert i rapporten.

Det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdeler.

Det er viktig å huske at bygningene er oppført i henhold til de forskrifter/regler som gjaldt på oppføringstidspunktet, og at dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er langt strengere enn datidens krav.

Takstmannen viser for øvrig til kjøpers undersøkelsesplikt, og denne rapporten erstatter på ingen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig jmf. avhendingslovens § 3-10, 2. ledd.

Takstmannen anbefaler å lese hele rapporten grundig, besikte eiendommen ved visning og ta med byggfagkyndige på befaring før et eierskifte finner sted.  
Det bemerkes også at hele rapporten må leses og betraktes i en samlet sammenheng.

### Grunn og fundamenter - Leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Boligen er oppført på ukjente men tilsynelatende stabile masser.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnforholdene er ikke vurdert på tilstandsnivå da det ikke er mulighet for kontroll av byggegrunn og stabilitet i masser uten vesentlige inngrep.

#### Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Støpt såle med grunnmur av plasstøpt betong. Grunnmur er utvendig tekket med grunnmursplater og innvendig utlekket og kledd, for utenom den ene boden. Det ble ikke registrert sprekker/setninger i synlig grunnmur i uinnredet bod ved befaring.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen mulighet for visuell inspeksjon og derfor ikke vurdert på tilstandsnivå.



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN



Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## Drenering - Leilighet

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

### Drenering

Beskrivelse:	Ukjent drenering.		
	Fuktmåling på vegg i bod i underetasjen.		Fuktmåling på gulv i bod i underetasjen.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av dreneringssystem med drenerledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av dreneringssystem med drenerledninger er 1 - 5 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble målt fukt i gulv/vegger i den ene boden (uinnredet bod) i underetasjen. Generell info: På generelt grunnlag nevnes at innredede rom i kjellere med trevegger og tregulv vil kunne være utsatt for fukt- og råteskader, og må betraktes som en såkalt "risikokonstruksjon". Fukt i kjellere kan ha flere årsaker. De vanligste årsakene er fuktoppsug pga. manglende, tett eller feil lagt dreneringsledning og/eller manglende fuktsperre under støpt såle. Andre årsaker er kondensering i kjellervegger med dårlig eller feil fuktsikring, avlufting, temperatur eller luftfuktighet. Der hvor det er fuktproblemer og man ønsker å bruke rommet til oppholdsrom, må man besørge for å fuktsikre og lufte konstruksjonen godt. Det frarådes også å lagre humusbaserte materialer (organiske materialer som tre, papair/papp etc.) i kjellerrom hvor det er målt fuktighet eller fare for fukt. TG 2 settes grunn av usikkerhet mht. alder på drenering.		

## Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

### Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger av bindingsverk av tre, isolert med ca. 200 mm isolasjon. I underetasjen er yttervegger av plasstøpt betong, innvendig utlekket og trolig isolert med ca. 200 mm isolasjon. Isolasjonstykkelse i flg. eier.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til svekkelser i konstruksjonen registrert ved befaring, kun normal aldringssvekkelse. Ukjent iht. lydlekkasje mellom boenhetene. Det bemerkes at taksmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at antatt isolasjonstykkelse eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.		













Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20






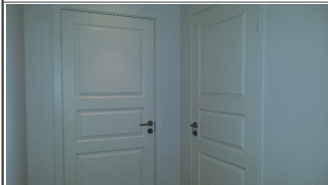
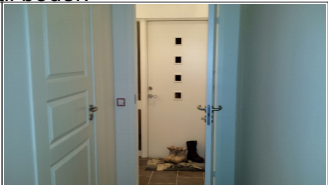

Utvendig komplettering, vegg	
Beskrivelse:	Yttervegger er tekket med liggende og stående kledning. Kledningen er fra 2013. Det er montert musebånd i underkant av kledningen. Grunnmurer er tekket med grunnmursplater. Musebånd.
	 Bilde av fasade med terrasse.
	Grunnmursplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. Normal tid før utskifting av sementbaserte plater er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader i kledningen eller plater ved befaring. <span style="float: right;">TG: 1 </span>
Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Kledningen er grunnet og skal i flg. eier males til våren på nåværende eiers bekostning.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trevindu, malt er 2 - 6 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader. <span style="float: right;">TG: 1 </span>
Vinduer og dører - Leilighet	
Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.	
Vinduer	
Beskrivelse:	HOVEDETASJE: I hovedsak malte åpningsbare vinduer med trekarmen og 2-lags isolerglass. Faste vinduer i entré. UNDERETASJE: Malte åpningsbare vinduer med trekarmen og 2-lags isolerglass. Takoverbygget vindu med lysgrav i peisestue. Terrassen er oppført over vinduet i tekjøkken. Samtlige vinduer overflatebehandlet og rehabilitert glass i 2013.
	 Bilde av vindu i peisestue, tatt innvendig fra.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre/skadede vinduer vil bli byttet før salg. Flere punkteringer kan dog ikke utelukkes da det ofte krever et spesielt lys for å observere punkteringer. Tilfredsstillende størrelse på vinduet i henhold til rømningsvei fra peisestue. <span style="float: right;">TG: 1 </span>



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	HOVEDINNGANGSDØR: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglass. TERRASSEDØR: Malt isolert dør med 2-lags isolerglass og løse sprosser. Hovedinngangsdør.
	 Terrassedør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt på noen av dørene ved befarings- Treghet i fallefjæren i låsekassen da fallen (låsetappen) tidvis ikke kommer ut. <span style="float: right;">TG: 1 </span>
Innvendige dører	
Beskrivelse:	HOVEDETASJE: Malte formpressede speildører fra 2012. UNDERETASJE: Malte formpressede speildører fra 2012. Malte eldre plateslåtte dører til boder.
	 Dører i gang i hovedetasje. Dører til soverom i hovedetasje.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt på noen av dørene. Dører i gang ved soverommene i hovedetasjen kommer i konflikt med hverandre ved åpning av to dører samtidig. <span style="float: right;">TG: 1 </span>



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN



Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## Takkonstruksjon - Leilighet

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

### Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak takkonstruksjon av tre. Taktro av rupanel. Delvis lufting i raft i det ene kneloftet. Det ble registrert fuktmerker i taktro i takkonstruksjonen. Ingen adkomst til kaldtloft. Bilde fra kneloft.		Bilde av takkonstruksjonen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen tegn til svikt i konstruksjonen alder tatt i betraktning. Ingen tegn til skadedyr. Det ble registrert stedvise fuktmerker i taktro/takkonstruksjonen. Det ble ved befaring fuktmålt og ingen unormale verdier ble registrert. På generelt grunnlag er det viktig å sørge for god ventilasjon på kaldtloft/kneloft.	TG: 1 	

## Taktekking - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er utvendig tekket med profilerte takplater fra Decra. Forkantbeslag mellom taktekket og renner. Renner og nedløp av stål. Taktekket, forkantbeslag, renner og nedløp er fra 2013. Taktekke sett fra fasade vest/sørvest.		Takoverbygd lysgrav
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ved befaring ikke observert skader eller svikt i taktekket. Taket ble kun visuelt befart fra bakkenivå. Informasjon om "Decra" (utdrag fra <a href="http://www.decra.no">www.decra.no</a> ): Decra er konstruert for å tåle alle slags påkjenninger er uknuselig, vedlikeholdsfritt og orkansikkert. Decra er langt lettere enn takstein og veier bare 6,7 kg per m <sup>2</sup> , noe som stiller lave krav til takkonstruksjonens bæreevne. Testresultat fra SINTEF Byggforsk viser at platen har styrke og stivhet til å tåle alle aktuelle snølaste. Decra leveres med 30 års produktgaranti. Garantien dekker gjennomrusting og avskalling. Under normale forhold er Decra et tak som er konstruert for å vare livet ut. For ytterligere FDV-dokumentasjon, se " <a href="http://www.icopal.no/Produkter/Skraa%20tak/~media/ICopalNO/2011/FDV/FDV_Decra.pdf">http://www.icopal.no/Produkter/Skraa%20tak/~media/ICopalNO/2011/FDV/FDV_Decra.pdf</a> ".	TG: 1 	





Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.




### Trapper og ramper

Beskrivelse:	UTVENDIGE TRAPPER: Trapp til hovedinngang: Eldre trapp og repos av betongelementer. To trapper fra repos. Innfelte rister av strekkmetal i repos. Trapp til hovedinngang.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen virket stødig og solid alder tatt i betraktning. Det bemerkes at trapper og repos ikke har rekkverk/gelender.	TG: 1 

### Trapper og ramper

Beskrivelse:	INNVENDIGE TRAPPER: Trapp mellom hovedetasje og underetasje: Åpen tretrapp av eik fra 2013 med stående gelender, frostet glass i rekkverk i stuen. Rekkverk i stue.		Trappeløp til underetasje.
			
Utsiftinging/vedlikehold:	Normal tid før utsiftinging av trapper i tre er 15 - 30 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert sår/skader i trappen ved befaring. Trappen virket stødig og solid. Det bemerkes at trappeløpet har kun gelender langs den ene siden, dagens krav er håndreke eller gelender langs begge sider i trappeløpet. Det bemerkes også at takhøyden i trappeløpet er lavere enn dagens krav tilsier.		TG: 1 

### Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse på ca. 7,3 m2 med stående rekkverk. Bjelkelag av tre, innfestet i vegg og fundamenter på støpte fundamenter. Spaltebord til gulv. Terrassen i sin helhet er oppført av impregnerte materialer. Adkomst via dør fra kjøkken. Terrassen er oppført i 2013.		
	Bilde av terrasse.		Bilde av terrasse.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassen virket stødig og solid.		TG: 1 



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN



Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## Piper og ildsteder - Leilighet

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.



### Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Boligen har ett pipeløp av teglstein som strekker seg fra underetasje og over tak. Feieluke montert i teknisk rom. Plassbygd åpen peis i underetasjen. Pipen er tekket med gipsplater i hovedetasjen. Pipen er tekket med heldekkende beslag over tak. Stigetrinn til feieplatå. Åpen peis i underetasjen.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ildsted i peisstue var ikke i bruk ved befaring. Det bemerkes at pipe og ildsteder kun ble visuelt befart utvendig (dvs. ikke befaring av innvendig pipeløp med kamera) da dette er utenfor takstmannens fagområde. Generell info om teglsteinspipe: Det bemerkes at pipe av tegl ikke skal tildekkes på sideflatene med brennbar kledning, da dette vil kunne medføre fare for brann. Yttersidene av pipa skal også være frie slik at ettersyn kan foretas, dette for å blant annet kunne oppdage setningskkader og sprekkdannelser. Det må være minst 10 cm fri avstand mellom pipas sideflate og veggflate av brennbart materiale. I de tilfeller dette avstandskravet ikke er oppfylt er det utarbeidet godkjente ombygningsmetoder. TG er gitt på bakgrunn av visuell betraktning.	TG: 1 

## Etasjeskillere - Leilighet

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

### Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskille av trebjelkelag trolig isolert med ca. 250 mm isolasjon, i flg. eier. Himling i hovedetasjen har Silencio-plater (trinnlyd-plater) og to lag med gips. Måling av retningsavvik med krysslaser.	Måling av retningsavvik med vater.
		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble registrert mindre skjevheter i konstruksjonen i 1. etasje. Dette er dog relativt normalt alder tatt i betraktning og tiltak anses ikke som nødvendig. Trinnlyd fra overliggende boenhet.	TG: 1 



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20





## Bad - Leilighet

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badet romsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.



### Overflater, generelt - Hovedetasje (1. etasje) / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Fliser på gulv og vegger. Underliggende smøremembran. Malte gipsplater i himling. Samtlige overflater fra 2013.
	Fuktmåling og måling av fall mot sluk.
	Måling av høyde på dørterskel i forhold til sluk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet er flatt (ingen fall mot sluk), stedvis motfall. Tilfredstillende høyde på dørterskel i forhold til sluk, det bemerkes at membran under dørstokk er ukjent for takstmannen. Det ble målt noe fukt i gulv ved befaring. Dette skyldes trolig at underliggende påstøp ikke har tørket helt, dette siden eier nylig har totalrenovert badet. Det tar normalt noen uker før underliggende påstøp har tørket, og målt fukt er derfor på dette stadiet helt normalt.

### Innredning og garnityr for våtrom - Hovedetasje (1. etasje) / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Innredning av laminerte skrog med laminerte slette fronter. Innredning fra 2013. Baderominnredning.	
		Bilde av deler av bad/wc/vaskerommet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt.	

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Hovedetasje (1. etasje) / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Dobbel heldekkende servanter med ett-greps blandebatterier. Gulvmontert toalett. Dusjkabinett. Skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin. Sluk i gulv under dusjkabinett og der boblebadekar skal monteres. Sanitærinstallasjoner fra 2013.		
	Opplegg for vaskemaskin og skyllekum.		Avløp fra servant.





Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20




Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende vanntrykk, noe hardt. Ingen synlig svikt på funksjonalitet. Ingen tegn til lekkasjer registrert ved befarings. Det bemerkes at boblebadekar ikke var montert ved befarings.	TG: 1 
---------------------------------------	--	-----------

#### Luftbehandling, generelt - Hovedetasje (1. etasje) / Bad/wc/vaskerom

Beskrivelse:	Mekansik avtrekk via himling. Luftespalte i dør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Baderommet virker å ha tilfredsstillende ventilasjon. Generelt anbefales det å sørge for god luftgjennomstrømning i våtrom for å lede fuktig luft vekk fra konstruksjonen.	TG: 1 


#### Overflater, generelt - Underetasje / Bad/wc

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Baderomsplater på vegger. Malte plater i himling. Overflater fra 2013. Fuktmåling, måling av fall mot sluk og måling av høyde på dørterskel i forhold til sluk.	
		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvet har svakt fall mot sluk, stedvis flatt. Tilfredsstillende høyde på dørterskel i forhold til sluk. Det ble målt noe fukt i gulv ved befarings. Dette skyldes trolig at underliggende påstøp ikke har tørket helt, dette siden eier nylig har totalrenovert badet. Det tar normalt noen uker før underliggende påstøp har tørket, og målt fukt er derfor på dette stadiet helt normalt.	TG: 1 

#### Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad/wc

Beskrivelse:	Laminert skrog med laminerte slette fronter fra 2013.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt.	TG: 1 

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Bad/wc

Beskrivelse:	Porselenservant med ett-greps blandebatteri. Gulvmontert toalett. Sluk i gulv der dusjkabinett (70 x 90 cm) skal monteres. Sanitærinstallasjoner fra 2013. Bilde av bad i underetasje.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende vanntrykk, noe hardt. Ingen synlig svikt på funksjonalitet. Ingen tegn til lekkasjer registrert ved befarings. Det bemerkes at dusjkabinett ikke var montert ved befarings.	TG: 1 





Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20





<b>Luftbehandling, generelt - Underetasje / Bad/wc</b>	
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk via vegg. Luftespalte i dør.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mekanisk avtrekk var ikke montert ved befaring. Generelt anbefales det å sørge for god luftgjennomstrømning i våtrom for å lede fuktig luft vekk fra konstruksjonen.

<b>Kjøkken - Leilighet</b>	
Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.	

<b>Overflater, generelt - Hovedetasje (1. etasje) / Kjøkken</b>	
Beskrivelse:	Pergo laminat på gulv. Malte gipsplater på vegger og i himling. Innfelte downlights i himling. Samtlige overflater er fra 2013.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader på noen av overflatene ved befaring.

<b>Kjøkkeninnredning - Hovedetasje (1. etasje) / Kjøkken</b>	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og malte speilfronter, fire fronter i overskap med glassfelt. Heltre benkeplater. Fliser mellom benkeplater og overskap. Integrert koketopp, stekeovn, mikrobølgeovn, kjøleskap og fryseskap. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er i sin helhet fra 2013.
	 Kjøkkeninnredning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skader eller funksjonssvikt ved befaring.


<b>Sanitærinstallasjoner, generelt - Hovedetasje (1. etasje) / Kjøkken</b>	
Beskrivelse:	Oppvask- og skyllekum med ett-greps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin. Samtlige sanitærinstallasjoner er fra 2013.
	 Bilde av vann- og avløpskoblinger under oppvaskkum.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende vanntrykk, noe hardt. Ingen synlig svikt på funksjonalitet. Ingen tegn til lekkasjer registrert ved befaring. Det ble ved befaring fuktmålt, og ingen fukt/ unormale verdier ble registrert.




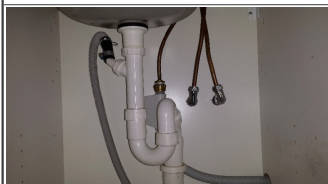
Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



Luftbehandling, generelt - Hovedetasje (1. etasje) / Kjøkken	
Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk over koketopp.
	Mekanisk avtrekk over koketopp.
	Funksjonstesting av mekanisk avtrekk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mekaniske avtrekket ble funksjonstestet ved befaring og funnet i orden. <span style="float: right;">TG: 1</span>

Kjøkkeninnredning - Underetasje / Tekjøkken	
Beskrivelse:	Enkel eldre kjøkkeninnredning med laminerte skrog og laminerte slette fronter. Laminert benkeplate. Tekjøkken i underetasje.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert skade eller funksjonssvikt på innredningen ved befaring. <span style="float: right;">TG: 1</span>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Underetasje / Tekjøkken	
Beskrivelse:	Eldre oppvaskkum med ett-greps blandebatteri. Opplegg for oppvaskmaskin. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Bilde fra vann- og avløpskoblinger under oppvaskkum i tekjøkken.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredsstillende vanntrykk, noe hardt. Ingen synlig svikt på funksjonalitet. Ingen tegn til lekkasjer registrert ved befaring. Normal slitasje alder tatt i betraktning. <span style="float: right;">TG: 1</span>

Innvendige overflater - Leilighet
Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv	
Beskrivelse:	HOVEDETASJE: Fliser i entré, bad/wc/vaskerom og i deler av gangen. Pergo laminat i de øvrige rom. Overflater fra 2013. UNDERETASJE: Pergo laminat i peisstue, tekjøkken, mellomgang og to av bodene fra 2013. Laminat er lagt med underliggende duk direkte på den støpte sålen Fliser på bad/wc og teknisk rom fra 2013. Malt betong i den ene boden.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20




Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	HOVEDETASJE: Det ble ikke registrert skader. UNDERETASJE: Det er ikke tilfredsstillende gulv i badstue. Det ble registrert malingsavflassing i uinnredet bod. Det ble ikke registrert skader på gulv i de øvrige rom.	TG: 1 
---------------------------------------	--	-----------

### Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	HOVEDETASJE: Fliser på bad. Malte gipsplater i øvrige rom. Samtlige overflater fra 2013. UNDERETASJE: Malte gipsplater i peisstue, tekjøkken og mellomgang fra 2013. Baderomspanel på bad/wc fra 2013. Umalt panel i badstue. Malt panel i to boder. Malt puss i den tredje boden.	
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	HOVEDETASJE: Det ble ikke registrert skader ved befarung. UNDERETASJE: Det ble registrert malingsavflassing/saltutslag i uinnredet bod. Det ble ikke registrert skader ved befarung i de øvrige rom.	TG: 1 

### Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	HOVEDETASJE: Malte gipsplater i alle rom. Innfelte downlights i gang, stue og kjøkken. Samtlige overflater fra 2013. UNDERETASJE: Malte gipsplater i peisstue, tekjøkken og mellomgang fra 2013. Malt panel i to av bodene. Umalt panel i badstue og den tredje boden.	
	Himling i stue over trappeløp.	
Utskiifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	HOVEDETASJE: Det ble ikke registrert skader ved befarung. UNDERETASJE: Det ble ikke registrert skader ved befarung.	TG: 1 



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN


Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Boligen har vannrør av kobber og avløpsrør av plast. Hovedstoppekran for seksjon 1, 2 og 3 er plassert i denne boenhetens teknisk rom i underetasjen.		
	Hovedstoppekran montert i teknisk rom i underetasjen.		Sluk i gulv i teknisk rom i underetasjen. Fuktmåling av flisgulv, normale fuktverdier.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det bemerkes at det ikke er sluk i gulv i badstue. Vanntrykk i boligen er tilfredsstillende, ingen indikasjoner på fortetninger. Det ble ikke registrert synlig svikt eller lekkasjer ved befaringen. TG er i all hovedsak satt ut fra en visuell betraktning. Det bemerkes at utvendig ledningsnett ofte er svært sammensatt og vanskelig og kontrollere. Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år. Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år. Takstmann er ikke VVS-fagmann og kontrollen er meget begrenset. Kontakt kommune eller rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegget. Det foreligger ingen opplysninger om utvendig ledningsnett eller tilstand.		TG: 1 

### Varme, generelt

Beskrivelse:	HOVEDETASJE: Termostatstyrte varmekabler i entré/vindfang og bad/wc/vaskerom. Termostatstyrte panelovner i samtlige soverom. Luft-til-luft varmepumpe av merket Mitsubishi Electric fra 2012 i stue. Aggregat til varmepumpe har beskyttelsekasse. UNDERETASJE: Termostatstyrte panelovner i peisstue og tekjøkken. Åpen peis i peisstue. Termostatstyrte varmekabler på bad/wc.		
	Varmepumpe i stue.		Aggregat for varmepumpe.
	Åpen peis i peisstue.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	HOVEDETASJE: Etasjen virker å ha tilfredsstillende dekning av fastmonterte varmekilder. UNDERETASJE: Etasjen virker å ha tilfredsstillende dekning av fastmonterte varmekilder. Ildstedet peisstue var ikke i bruk ved befaringsdato.		TG: 1 







Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



<b>Brannslukking, generelt</b>	
Beskrivelse:	HOVEDETASJE: Røykvarsler montert i himling i gang, stue og i samtlige soverom. Brannslukningsapparat plassert i bod. UNDERETASJE: Røykvarsler montert i himling i tekjøkken. Brannslukningsapparat plassert i bod. Røykvarslere i boligen er seriekoblet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røykvarslere, brannslukningsapparat og annet brann- og sikkerhetsutstyr er ikke funksjonstestet ved befaring. Det er krav om at røykvarslere skal høres tydelig i fra alle soverom når dører er lukket, og at manuelt slokkeutstyr kan benyttes i alle rom. Takstmannen anmoder om at dette vektlegges og ivaretas med tanke på egen sikkerhet. TG ikke angitt.

<b>Luftbehandling, generelt</b>	
Beskrivelse:	HOVEDETASJE: Etsjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i de fleste vinduer. Mekanisk avtrekk over koketopp på kjøkken og på bad/wc/vaskerom. UNDERETASJE: Mekanisk avtrekk via vegg på bad (dette var ikke montert ved befaring). Luftespalte i dør til bad. Luftespalte i vinduet i den ene boden.
	Luftespalter i vinduer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	HOVEDETASJE: De mekaniske avtrekkene ble funksjonstestet ved befaring og funnet i orden. Etsjen virker å ha tilfredsstillende ventilasjon. UNDERETASJE: Etsjen virker å ha noe lav dekning av ventilasjon.
	TG: 1 

<b>Elektriske anlegg - Leilighet</b>
Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.


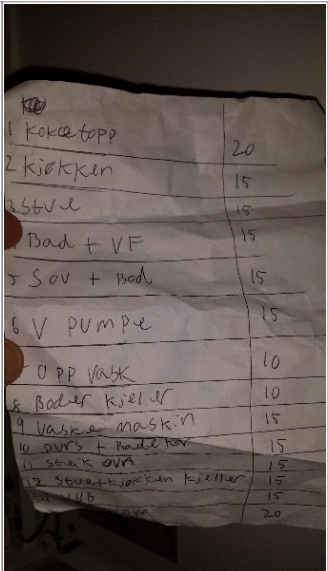
<b>Elkraft, generelt</b>	
Beskrivelse:	El-skap plassert i bod i hovedetasje. Automatsikringer og måler. Boligen har i hovedsak skjult el-installasjon, noe eldre åpen el-installasjon i boder i underetasjen. Boligen har el-inntak via jordkabel. Det meste av el-installasjonen fra 2013. Samsvarserklæring foreligger.





Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



	El-skap.	 <table border="1"><tr><td>1 Kokeapp</td><td>20</td></tr><tr><td>2 Kjøkken</td><td>15</td></tr><tr><td>3 Stuv</td><td>15</td></tr><tr><td>4 Bad + VF</td><td>15</td></tr><tr><td>5 Sov + Bad</td><td>15</td></tr><tr><td>6 V pumpe</td><td>15</td></tr><tr><td>7 OPP VASK</td><td>10</td></tr><tr><td>8 Badet kjeller</td><td>10</td></tr><tr><td>9 Vaskemaskin</td><td>15</td></tr><tr><td>10 Sove + bad</td><td>15</td></tr><tr><td>11 Sove + bad</td><td>15</td></tr><tr><td>12 Sove + bad</td><td>15</td></tr><tr><td>13 Sove + bad</td><td>15</td></tr><tr><td>14 Sove + bad</td><td>20</td></tr></table>	1 Kokeapp	20	2 Kjøkken	15	3 Stuv	15	4 Bad + VF	15	5 Sov + Bad	15	6 V pumpe	15	7 OPP VASK	10	8 Badet kjeller	10	9 Vaskemaskin	15	10 Sove + bad	15	11 Sove + bad	15	12 Sove + bad	15	13 Sove + bad	15	14 Sove + bad	20	Midlertidig kursfortegnelse.
1 Kokeapp	20																														
2 Kjøkken	15																														
3 Stuv	15																														
4 Bad + VF	15																														
5 Sov + Bad	15																														
6 V pumpe	15																														
7 OPP VASK	10																														
8 Badet kjeller	10																														
9 Vaskemaskin	15																														
10 Sove + bad	15																														
11 Sove + bad	15																														
12 Sove + bad	15																														
13 Sove + bad	15																														
14 Sove + bad	20																														

<b>Vannvarmere og elektrokjeler</b>		
Beskrivelse:	Varmtvannsbereder av merket Altech på 200 liter, 1950 watt og fra 2013 plassert i teknisk rom i underetasjen. Varmtvannsberedere til seksjon 1, 2 og 3 er plassert i denne enhetens teknisk rom.	
	Varmtvannsberedere i teknisk rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke registrert visuelle skader på varmtvannsberederen ved befarings.	TG: 1 




Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## Garasje

### Bygning generelt - Garasje

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Garasje i rekke.
	Nybygd garasje i rekke oppført i 2014. Yttervegger av bindingsverk av tre, utvendig tekket med liggende kledning. Pulttak takkonstruksjon av tre, utvendig tekket med asfaltbelegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknad.



Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi Eiendomstakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

### Annet - MARKEDSVURDERING (FORKLARING):

#### Annet

Verdi  
**Eiendomstakst AS**  
verdi setter din eiendom

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenhet - der utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturligvis også kunne påvirke markedsprisen - enten opp eller ned.

I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, arrondering, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet.

Alle nevnte forhold er med på å danne det totale grunnlaget for markedsverdien.

Begrepet «markedsv verdi» er for øvrig den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

LÅNEVERDI er en "forsiktig estimert markedsv verdi", og blir normalt satt et sted mellom 80 og 90 % av markedsv verdi.

TEKNISK VERDI (inkludert tomteverdi) som fremkommer på siste side i rapporten, må ikke forveksles med «markedsv verdi».

«Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. Iblant kan dog ekstraordinære påkostninger knyttet til spesielle materialvalg, tekniske løsninger etc. påvirke den tekniske verdien opp. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold faktorer som nevnt i avsnittet over.

Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom beliggende i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være nært opptil eller iblant lik fastsatt/estimert markedsv verdi.

For en eiendom beliggende i et mindre pressområde og/eller langt fra «normale behovsrelaterte fasiliteter», så vil det ofte være et sprik, og iblant vesentlig sprik mellom "teknisk verdi" og fastsatt/estimert markedsv verdi.

Fastsatt/estimert markedsv verdi i en takstrapport skal uansett aldri være høyere enn teknisk verdi inkludert tomteverdi.

#### Merk.:

Det er markedsv verdien - det beløp som på "folkemunne" også kalles for "takst" - som er den verdien som både selger og kjøper normalt forholder seg til ved avhending av en eiendom (salg/kjøp). Markedsv verdien er normalt også utgangspunktet for "prisantydningen" som settes i forbindelse salg/annonsering mot det åpne boligmarkedet. Det er dog mulig for selger å sette prisantydningen ulik takstmannens fastsatte/estimerte markedsv verdi, det vil si både høyere og lavere. Prisantydningen skal normalt dog ikke sette lavere enn det beløpet som selger er villig til å selge eiendommen for.

Relaterte kilder:

Verdi Eiendomstakst AS (<http://verdi-eiendomstakst.no/>)

Norges Takseringsforbund (<http://www.ntf.no/>)

Avhendingslova (<http://www.lovdatab.no/all/hl-19920703-093.html>)

Eiendomsmeglingsloven (<http://lovdata.no/all/nl-20070629-073.html>)

Eiendomsmeglerforetakenes Forening (<http://www.eff.no/>)

Norges Eiendomsmeglerforbund (<http://www.nef.no/xp/pub/topp/hovedside>)

Forbrukerrådet (<http://www.forbrukerradet.no/>)





Matrikkel: Gnr 103: Bnr 945 (snr: 1)  
Kommune: 1824 VEFSN KOMMUNE  
Adresse: O. T. OLSENS GATE 3 (s.nr. 1), 8657  
MOSJØEN

Verdi EiendomsTakst AS  
Postboks 227, 8601 MO I RANA  
Telefon: 48 30 50 20



## Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring; beløp estimert av takstmannen.	Kr.	6 000
Kommunale avgifter inkl. renovasjon; beløp estimert av takstmannen.	Kr.	10 000
Div. øvrige kostnader (eksempelvis brøyting av gårdsplass, evt. felleskostnader til sameiet etc.).	Kr.	12 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader; beløp estimert av takstmannen.	Kr.	9 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>Kr.</b>	<b>37 000</b>

Teknisk verdi bygninger		
<b>Leilighet</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 880 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 180 000
<b>Sum teknisk verdi – Leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 700 000</b>
<b>Garasje</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	125 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 5 000
<b>Sum teknisk verdi – Garasje</b>	<b>Kr.</b>	<b>120 000</b>
<b>MARKEDSVURDERING (FORKLARING):</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
<b>Sum teknisk verdi – MARKEDSVURDERING (FORKLARING):</b>	<b>Kr.</b>	<b>0</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>2 820 000</b>

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>3 420 000</b>