

Tilstandsrapport for bolig

Med arealmåling og markedsverdi

**Torolv Kveldulvsøns gate 36**

8800 SANDNESSJØEN
Gnr. 37 Bnr. 130 Snr. 2
1820 Alstahaug kommune

Byggeår 2014

Benevnelse

Selveierleilighet

Tomteareal**BRA**

112 m²

383 m²

Markedsverdi

Kr. 4 500 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr./Ref.nr. 558120

Befaringsdato 17.03.2021

Rapportdato 29.03.2021

Rapportansvarlig

Eiendomsforvaltning Einar Andersen
Takstingeniør: Einar Andersen
Postboks 102, 8827 DØNNA
Tlf.: 90883072
E-post: einarandersen118@gmail.com

Tilstandsrapport for bolig

Tilstandsrapport for bolig og dens avgrensninger

Dette er 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 tryggheten for alle impliserte parter.

Tilstandsrapporten 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 eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk Takst og er utført i henhold til Norsk Takst sine instruksjoner.

Om takstingeniøren

Norsk Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått Norsk Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsrapport, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Tilstandsrapport for bolig. Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra Norsk Takst utføre en Tilstandsrapport for bolig.

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i Tilstandsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

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

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 tilsa det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- 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 funksjonssprøving 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 stikktagninger. Stikktagninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskserien Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et 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 gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter 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.

Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.

Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.

Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.

Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.

Stikktagninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.

Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk 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.

Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Eiers egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringsskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringsskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

Tilstandsrapport for bolig

Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden: <http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/558120>

Egne premisser

Takstmannens oppdrag består i å utarbeide en tilstandsrapport med integrert verdi- og lånetakst over eiendommen gnr 37 bnr 130 snr 2 i Alstahaug kommune. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene. Ingen konstruksjoner er åpnet.

Eiendomsopplysninger

Adresse	Torolv Kveldulvsøns gate 36								
Postnr./sted	8800 SANDNESSJØEN								
Kommune	1820 Alstahaug	Gnr	37	Bnr	130	Fnr		Snr	2
Hjemmelshaver	Loeng AS								
Rekvirent	Loeng AS								
Befaringsdato	17.03.2021								
Tilstede / opplysninger gitt av	Takstmannen								

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Selveierleilighet	2014	

Dokumentkontroll

Følgende dokumenter er vedlagt rapporten:

Egenerklæring
Eiendomsrapport.
Fasader og snitt 1987.
Feiing, tilsyn, avvik og anmerkninger.
Grunnkart.
Kommunale begyrrer.
Ledningskart.
Legalpantekrav.
Matrikelbrev.
Målebrev.
Opplysninger om eiendomsskatt.
Perspektivskisse 1.
Perspektivskisse 2.
Perspektivskisse 3.
Plan og snitt 1987.
Planopplysninger.

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring

Eiers egenerklæringsskjema er gjennomgått

Ingen.

Andre opplysninger

Skisse fra seksjonsbegjæringen definerer omfanget av seksjonen.

Tilstandsrapport for bolig

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Sentralt beliggende leilighet bygd i 2014.
 Adkomst til 2. etg. via innvendig trapp.
 Leiligheten er i bygningsteknisk god stand.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten målesetter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggtknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" er tilgjengelig på www.norsktakst.no.

Selveierleilighet	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
2. etg.	120	112	112	0	Trapperom, kjøkken, stue, TV-rom, bad og 2 soverom.	
Sum	120	112	112	0		
Sum alle bygninger	120	112	112	0		

Kommentarer til arealberegningen

Ingen spesielle kommentarer til arealberegningen.

Kommentarer til planløsningen

Ingen spesielle kommentarer til planløsningen.

Spesielle forhold

Utleierforhold	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Boret	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Konsesjonsplikt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forkjøpsrett	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Særeie	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Har boligen livsløpsstandard	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel med kystsone 2016-2022.

Planid.: 201622.

Ikrafttredelse: 14.12.2016.

Reguleringsplan med plannavn Sjøbergsgate og del av Syv Søstres gate.

Planid.: 504267.

Ikrafttredelse: 01.04.2003.

Tilstandsrapport for bolig

Kommentar til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Servitutter:

01.04.1970. Bestemmelse om bebyggelse.
 Rettighetshaver: bnr. 100.
 Rettighetshaver: bnr. 100 snr. 1.
 Rettighetshaver: bnr. 100 snr. 2.
 Overført fra gnr 37 bnr 130.
 Gjelder denne registerenheten med flere.

Heftelser:

For eventuelle pengeheftelser tinglyst på eiendommen, kfr. grunnboksblad.

Grunndata:

15.02.2012: Seksjonering.
 Snr 2.
 Formål: bolig.
 Sameiebrøk: 122/896.

Tomt / område / miljø

Tomteareal	383 m2	Type tomt	Eiet	
------------	--------	-----------	------	--

Beskrivelse

Tomtearealet er felles for 3 seksjoner.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Adkomst via offentlig vei.
 Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsanlegg.

Teknisk verdiberegning

Bygg A: Hovedbygg	Beregnete byggekostnader	Kr.	4 500 000
	Verdireduksjon	5% - Kr.	225 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	4 275 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	4 275 000
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	200 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	4 475 000

Markedsanalyse

I Alstahaug kommune er det i området 8800 - 8804 i løpet av det siste året omsatt 42 leiligheter. Disse er omsatt til en snittpris på kr 2.235.000,- eller kr 28.584,- pr m2 boareal. Dette er snittpriser som ikke hensyntar prisregulerende faktorer som beliggenhet, tomt, bygningsmessig tilstand etc. De oppnådde priser ligger 2,5% over prisantydninger før salg. Dette indikerer at det er etterspørsel etter sentrale leiligheter i Sandnessjøen.

Denne boenheten ligger meget sentralt ved torvet i Sandnessjøen. Det er gangavstand til de fleste fasiliteter.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes! Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi
Kr. 4 500 000,-

Tilstandsrapport for bolig

Sted og dato
Dønna, 29.03.2021



Einar Andersen



Tilstandsrapport for bolig

Bygg A: Selveierleilighet

Tilstandsrapport

Grunn og Fundamenter

TG 1

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Beskrivelse

Opplysninger om grunnforhold foreligger ikke.
Fundamenteringen er betong ringmur.
Grunnmurens tilstand indikerer at fundamenteringen er god.
Tilstandsgrad settes ut fra dette.

Grunnmur

TG 1

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Beskrivelse

Grunnmur utført i betong.
Det er ingen unaturlige sprekker eller riss i grunnmuren.
Tilstandsgrad settes ut fra dette.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

TG 1

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Beskrivelse

Veggkonstruksjonen er delvis reisverk og delvis murverk.
Mot Torolv Kveldulvsøns gate har denne boenheten fasade av liggende trepanel.
Mot sydvest består fasaden av pusset murverk.

Vinduer og dører

TG 1

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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.

Beskrivelse

Vinduene har karmen og ramme i treverk, belagt med aluminium.
Vinduene har 2-lags glass.
Vinduene er fra byggeår.

Innvendige dører er glatte dører fra byggeår.

Levetid

Normal levetid for trevinduer er 20 - 60 år. Kortest levetid i utsatte kyststrøk.
Normal levetid for tredører er 20 - 40 år.
Normal levetid for isolerglass er 5 - 10 år.

Piper og ildsteder

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

Beskrivelse

Det er ikke montert pipe og ildsted i boenheten.

Etasjeskillere

TG 1

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

Beskrivelse

Etasjeskillere er kontrollert med linjelaser for ujevnheter og avvik.
Målinger er foretatt på tilfeldige steder.
I stue og kjøkken ble det målt retningsavvik på 5 mm.
I gang og soverom ble det målt 10 mm avvik.

Det er ingen unaturlig svikt i etasjeskiller ved belastning.

Tilstandsrapport for bolig

Bad

TG 2

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 baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktigtes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

På badet er det flislagt gulv og baderomsplater på veggene.
 Dusjkabinett, klosett og håndvask i baderomsinnredningen.
 Avlufting via mekanisk avtrekk.
 Badet har gulvvarme.
 Det var ingen indikasjon på fuktskader på erfaringsmessig utsatte steder ved befaringen.
 Dokumentasjon på membran forelå ikke ved befaringen.
 Gulvsluk ligger under dusjkabinett og er derfor ikke kontrollert.
 Dersom gulvet har jevnt fall fra dørterskel til topp sluk er kravet om 25 mm høydeforskjell ikke oppfylt.
 Tilstandsgrad settes ut fra dette.
 Dokumentasjon på utførelse må framlegges.

Bilder



Bad.



Opplegg for vaskemaskin på badet.

Vurdering

Gulvet har ikke anbefalt fall til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og membranens laveste punkt er for liten.

Tiltak / konsekvens

Sluttrapport fra uavhengig kontroll av våtromsarbeidene må framlegges.

Levetid

Keramiske fliser har en gjennomsnittlig levetid på 20 - 30 år.
 Normal levetid på baderomspanel er 6 - 14 år.
 Normal levetid på vifte er 10 - 20 år.

Kjøkken

TG 1

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Beskrivelse

Kjøkkenet har Sigdal kjøkkeninnredning fra byggeår.
 Avlufting via 3-trinns mekanisk avtrekk.
 Det var ingen indikasjon på fuktskader på erfaringsmessig utsatte steder ved befaringen.

Bilder

Tilstandsrapport for bolig



Kjøkken.



Kjøkken.

Innvendige overflater

TG 1

Her medtas kun 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.

Beskrivelse

Innvendige overflater på gulv og vegger er fra byggeår.
Normal bruksslitasje.

Bilder



Innvendige trapper

TG 1

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk. Rekkverkhøyder er også vurdert.

Beskrivelse

Innvendig trapp opp til leiligheten er rettløps trapp.
Håndlist er 0,8 m over trappen, anbefalt høyde i TEK 10 er 0,9 m.
(Dette var en anbefaling i forskriften, ikke et krav.)

VVS

TG 1

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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.

Beskrivelse

Synlig del av røropplegget er visuelt kontrollert for lekkasjer i rørskjøter og koblinger.
Det var ingen lekkasjer ved befaringen.

Tilstandsrapport for bolig

Bilder



Rør i rør skap.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ble ikke kontrollert av fagkyndig ved befaringen.
Skjult elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer.
3 kurser a 10A, 7 kurser a 15A og 1 kurs på 20A.
50A overlastvern.
Overspenningsvern.