



Tilstandsrapport med verditakst

Tidligere eldrebolig
Toralfvegen 3, 6294 FJØRTOFT
Gnr 303: Bnr 125, 204, 206
1580 HARAM KOMMUNE

Vurdert markedsverdi per 22.09.2025

kr 950 000

1 Innholdsfortegnelse

2 - Sammendrag	3
3 - Eiendom og bygninger	7
3.1 - Toralfvegen 3	8
4 - Verdivurdering	12
4.1 - Toralfvegen 3	12
4.2 - Teknisk verdi	14
5 - Tilstandsrapport	15
5.1 - Toralfvegen 3	16
6 - Forutsetninger	33

2 Sammen drag

Konklusjon/markedsvurdering

Objekt og tomt

Toralfvegen 3 på FJØRTOFT er en tidligere eldrebolig fra ca. 1983, oppført i trekonstruksjon/bindingsverk på grunnmur av betongstein. Bygget har én hovedetasje med seks leiligheter (ca. 44–57 m²), felles gang/trapperom, kjøkken, stue, vaskerom og toaletter, hver leilighet med balkong ca. 7 m². Tre leiligheter har adkomst via svalgang i sidefløy. Loft i hovedbygg er uinnredet (boder/lager), og kjeller er uinnredet med noe tekniske installasjoner. Tomten omfatter tre eiendommer på til sammen 6 330 m² i relativt flatt terreng med svak helling mot øst, opparbeidet med asfaltert vei/parkering, plen, støttemurer, plattinger og naturlig vegetasjon. Eiendommen har adkomst fra kommunal vei (Toralfvegen), er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikk, og er i kommuneplan avsatt til LNF (ikke regulert). Tinglyste rettigheter omfatter bl.a. vegrett (303/204) og kabeltrasé (303/204 og 303/125).

Tilstandsvurdering

Befaringen viser fukt- og drenerings utfordringer med stående vann i kjeller, innsig av sandholdige masser, høy fukt i treverk (målt 31 vekt %), samt sprekker i grunnmur og skadet/feilmontert fuktsikring. Det anbefales utskifting/fornyelse av drenering, fjerning av skadet treverk og tilkobling av taknedløp. Takkonstruksjon fra byggeår har spor etter mus og lokal mangel på isolasjon. Betongtakstein/undertak fra 1995 har begroing og overskredet halvparten av forventet levetid. Tiltak for skadedyr (mus), komplettering av isolasjon og plan for utskifting av yttertak må påregnes. Ytterkledning har spredte råteskader og værslitasje samt manglende musebånd. Vinduer/ytter- og balkongdører fra byggeår har punkterte glass, slitasje og funksjonsavvik, omfattende utskifting forventes. Balkonger har skjevheter/sig. Trappeløsninger avviker fra dagens krav (rekkverk/åpninger/håndløpere) og må tilpasses. Innvendige overflater fra 1983 har slitasje, våtrom har avvik og anses ikke å tåle normal dusjbruk, full oppgradering anbefales. VVS: eldre beredere bør skiftes og el-tilkobling sikres. Røranlegg har passert halvparten av forventet brukstid og bør planlegges fornyet. El-anlegg med skrusikringer, krever faglig kontroll. Ventilasjon har defekte kjøkkenventilatorer og anlegg ellers av eldre dato, balansert ventilasjon bør vurderes ved oppgradering. Elementpipe har overflatesprekk og mangler dokumentasjon fra feiervesen. Utførelse/ytelse av lyd- og brannskiller mellom enheter er ukjent og må avklares. Én leilighet ble ikke inspisert og antas å ha tilsvarende standard, det er opplyst om sigarettøyk-lukt i denne leiligheten, observasjoner på kryploft underbygger dette.

Leievurdering og kontantstrøm

Forutsetning for utleie er en omfattende oppgradering, inkl. etablering av to ekstra leiligheter i hovedbygget og utskifting av drenering for å muliggjøre utleie av kjeller som lager. Investeringsramme er anslått til ca. 7 MNOK, men noe usikker. Etter oppgradering er det lagt til grunn gjennomsnittlig leienivå pr. leilighet på ca. 8 500 kr/måned, samt lagerleie i kjeller på ca. 300 kr/m²/år. Leietaker forutsettes å dekke strøm og renovasjon. Kontantstrømanalysen er 10-årig, med eierkostnader ca. 75 000 kr/år, indeks 2 % for inntekter og kostnader, risikofri rente (10 år nullkupong) 4 %, inflasjon 2 % og samlet risikopåslag 9 % fordelt på bl.a. renterisiko 0,5 %, eiendomsrisiko 1,8 %, markedsrisiko 2,0 % og objektrisiko/kurans 2,7 %. Exit yield er lagt til 9 %. Leiemarkedet vurderes som noe begrenset, og risiko er vurdert som forhøyet før gjennomført rehabilitering. Eiendommen fremstår som et rehabiliterings objekt med betydelig tiltaks behov og

reguleringsmessige rammer (LNF) som begrenser alternative utviklingsløp. Estimert markedsverdi er satt til 950 000 kroner per 22.09.2025, basert på foreliggende forutsetninger og vurdert markeds- og objektrisiko.

Kunde/rekvirent

Stiftelsen Øyatun

,

Formål med taksten

Rapport i forbindelse med salg

Egne forutsetninger

Rapporten omhandler en tidligere aldersbolig bestående av totalt seks boenheter, fellesarealer, uinnredet loft og kjeller. Vurderingene er basert på visuell befaring, forelagte dokumenter samt opplysninger gitt av eiers representant. Det vises ellers til standard forutsetninger som følger rapporten i avslutningen. Fem boenheter er inspisert innvendig, leilighet nummer seks er ikke inspisert og antas å ha lik standard som de andre. Leilighet nummer seks har etter informasjon og opplevelse på kryploft sigarett røyk lukt. Bygningens tilstand er vurdert som en helhet, hvor enkelte bygningselementer og tekniske installasjoner er kontrollert ved stikkprøver. Det innebærer blant annet at ikke **alle** overflater, vinduer, dører og tekniske anlegg er individuelt gjennomgått. Vurderingene bygger dermed på representativt utvalg og påviste forhold under befaringen.

Verdi

kr 950 000

Dato verdsetting

22.09.2025

Befaringsdato

16.09.2025

Tilstede på befaringen

Endre Jo Otterlei og Tore Fjørtoft

Takstingeniør

Arnt Erik Blindheimsvik

arnterik@moretakst.no

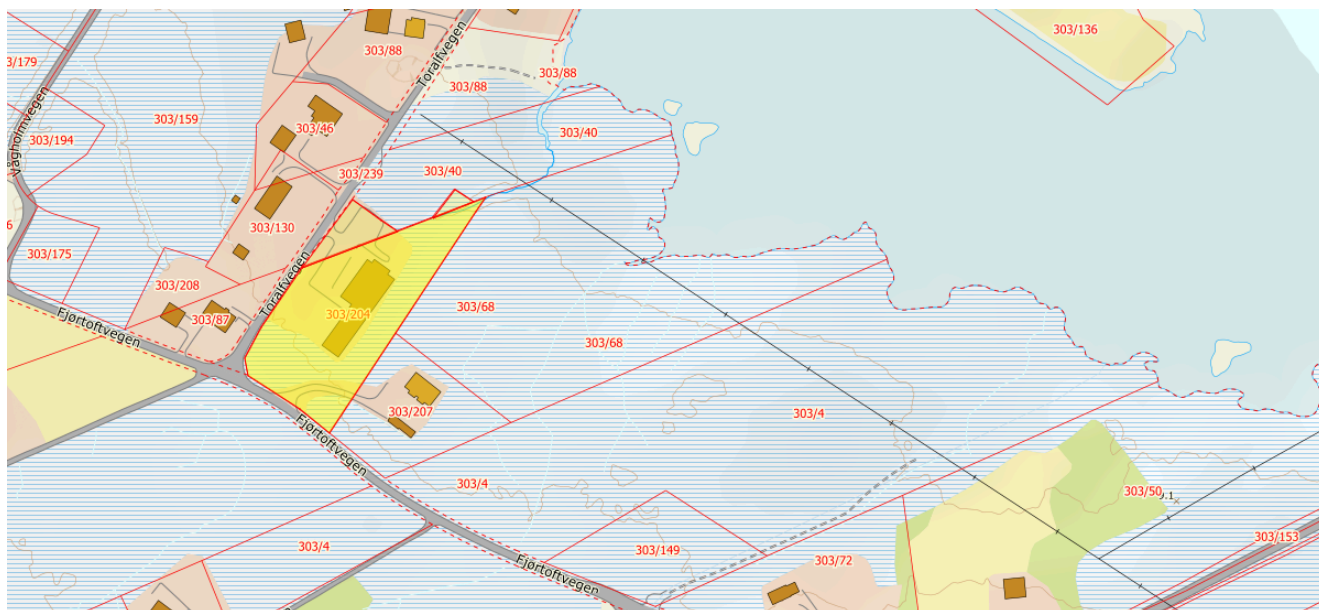
Tlf. 97032020

02.10.2025

Arnt Erik Blindheimsvik

Arnt Erik Blindheimsvik

(Oppdrag: a4ac6c98-7a62-476f-9e7c-4beec7389646 - version 1)



3 Eiendom og bygninger

Beskrivelse av område

Områdebeskrivelse

Toralfvegen 3 i FJØRTOFT er en næringseiendom, tidligere eldrebolig. Området er preget av en blanding av landlig boligbebyggelse og næringsaktivitet, noe som gir en balanse mellom arbeidsplassflora og naturlandskap. FJØRTOFT, som en del av Haram kommune, tilbyr muligheter for vekst innen forskjellige næringer, spesielt de som drar fordel av nærheten til maritime ressurser og turisme.

Beliggenhet og infrastruktur

Eiendommen ligger strategisk til med enkel tilgang til lokale veier som knytter den til resten av øya og omkringliggende øyer. Infrastruktur i nærheten inkluderer gode veiforbindelser som gir tilgang til Nordøyvegen og dermed til fastlandet.

Befolkningsgrunnlag

FJØRTOFT har et mindre befolkningsgrunnlag. Det lokale samfunnet er kjent for å være tett sammensveiset med et sterkt fokus på samarbeid og støtte mellom ulike næringsaktører.

Avstand til nærliggende områder (bom passering)

- Ålesund by: ca. 80 km med bil
- Digernes: ca. 60 km med bil
- Vigra flyplass: ca. 90 km med bil
- Brattvåg: ca. 40 km med bil

Oppsummering

Toralfvegen 3 i FJØRTOFT representerer en grei mulighet for noen som vil rehabilitere bygningsmassen og prøve å skape liv her igjen.

3.1 TORALFVEGEN 3

Næringseiendom

Toralfvegen 3
6294 FJØRTOFT

BTA	941 m ²
BRA	859 m ²

Byggeår	1983
---------	------

Gårdsnr.	303
----------	-----

Bruksnr.	125
----------	-----

Kommune	1580
---------	------

Areal	574 m ²
-------	--------------------

Eierform	Eiet
----------	------

Gårdsnr.	303
----------	-----

Bruksnr.	204
----------	-----

Kommune	1580
---------	------

Areal	5653 m ²
-------	---------------------

Eierform	Eiet
----------	------

Gårdsnr.	303
----------	-----

Bruksnr.	206
----------	-----

Kommune	1580
---------	------

Areal	103 m ²
-------	--------------------

Eierform	Eiet
----------	------

Totalt areal	6330 m ²
--------------	---------------------



Hjemmelshavere

Toralfvegen 3, 6294 FJØRTOFT	Gnr 303: Bnr 125
STIFTELSEN ØYATUN	100%

Toralfvegen 3, 6294 FJØRTOFT	Gnr 303: Bnr 204
STIFTELSEN ØYATUN	100%

Toralfvegen 3, 6294 FJØRTOFT	Gnr 303: Bnr 206
STIFTELSEN ØYATUN	100%

1-ETASJE

BTA	517 m ²	1-etasje har fellesareal og seks leiligheter. BRA er oppmålt med utgangspunkt i tegning og kontrollmål, lagt på 10% for BTA. Mindre avvik kan forekomme.
BRA	470 m ²	

LOFT

BTA	86 m ²	Loft inneholder boder/lager. BRA er oppmålt med utgangspunkt i kontrollmål, lagt på 5% for BTA. Mindre avvik kan forekomme.
BRA	82 m ²	

KJELLER

BTA	338 m ²	Kjeller inneholder boder/lager. BRA er oppmålt med utgangspunkt i kontrollmål, lagt på 10% for BTA. Mindre avvik kan forekomme.
BRA	307 m ²	

Beskrivelse av byggstruktur/areal

Eldrebolig tatt i bruk i 1983.

- 1-etasje inneholder i dag fellesarealer med gang, trapperom, kjøkken, stue, vaskerom, toaletter og seks leiligheter. Leilighetene har variert størrelse på mellom 44 og 57 m² og

hver leilighet inneholder gang, bad, bod, soverom og stue/kjøkken. Det er også utgang til balkong på ca 7 m² fra hver leilighet. Tre av leilighetene har direkte inngang i sidebygg med svalgang fra hovedbygg.

- Loft på hovedbygg har boder/lager plass. Etasjen er typisk uinnredet loft med enkelt gulv og delevegger.
- Kjeller i hovedbygg er uinnredet, etasjen er inndelt med flere rom. Det er i denne etasjen noe teknisk installasjon.

Beskrivelse av bygning

Bygget – kort beskrivelse

Eldrebolig oppført ca. 1983 med én hovedetasje og seks leiligheter (ca. 44–57 m²), felles gang/trapperom, kjøkken, stue, vaskerom og toaletter. Hver leilighet har balkong ca. 7 m². Tre leiligheter har adkomst via svalgang i sidefløy. Loft i hovedbygg er uinnredet boder/lager. Kjeller er uinnredet med tekniske installasjoner. Konstruksjon i trekonstruksjon/bindingsverk på grunnmur av betongstein. Tomten ligger i relativt flatt terreng. Byggegrunn antas å være steinfylling med mulig innslag av sandholdige masser mot grunnmur.

Utdrag fra tilstandsrapporten – konstruksjoner og tekniske anlegg

- Grunn, fundamenter og drenering: Påvist stående vann i kjeller, innsig av sandholdige masser, høy fukt i treverk (målt 31 vekt%). Sprekker i grunnmur. Fuktsikring/knotteplast er stedvis løs/skadet og mangler topplist samt flere taknedløp føres ikke til grunnen. Tiltak: Fjerne skadet treverk, utbedre/fornye drenering og koble nedløp til ny drenering.
- Dekker: Betongdekke mellom 1. etasje og kjeller med oppforing. Trolig også støpt dekke med oppforing mot grunn i sidefløy, men usikkert. Tiltak: Nærmere undersøkelser, alder tilsier at tiltak kan bli nødvendig.
- Takkonstruksjon og tekking: W-takstoler fra byggeår. Spor etter mus på loft og lokalt manglende isolasjon. Betongtakstein og undertak fra 1995, begroing og overskredet halvparten av forventet levetid overskredet. Tiltak: Skadedyrtiltak, komplette isolasjon, rengjøre tak og vurdere tiltak/utskifting.
- Yttervegger/fasade: Bindingsverk med bordkledning. Spredte råteskader, værslitasje og manglende musebånd. Tiltak: Vedlikehold og stedvis utskifting av kledning samt montering av musebånd.
- Vinduer og ytterdører: Trevinduer (2- og 3-lags) og ytter-/balkongdører fra byggeår. Punkterte glass, slitasje, dører tar i karm og er delvis utette og defekte åpningsmekanismer på flere balkongdører. Tiltak: Omfattende utskifting forventes.
- Balkonger og trapper: Balkonger ca. 7 m² med skjevheter/sig og værslitt treverk. Innvendig trapp fra byggeår avviker fra gjeldende krav (åpninger, rekkverkshøyde, manglende håndløper). Utvendig trapp til kjeller mangler håndløpere. Tiltak: Oppretting/rekonstruksjon av balkonger og tilpasning av trapper til krav dersom de skal brukes.
- Innvendige overflater og dører: Overflater i hovedsak fra 1983 med slitasje/skader og overskredet levetid. Innvendige dører av eldre dato og enkelte tar i karm. Tiltak: Overflate oppgradering og utskifting/justering av dører.
- Kjøkken og våtrom: Kjøkkeninnredninger fra byggeår med slitasje/skader. Våtrom fra 1983 (flis på gulv, våtromstapet på vegg) har flere avvik og vurderes ikke å tåle normal dusjbruk, drypplekkasje fra toalett. Tiltak: Utskifting/rehabilitering av kjøkkeninnredninger og full oppgradering av alle våtrom.
- VVS og sanitær: 2 stk. 300 l beredere fra byggeår og 3 stk. 100 l fra 2016, åpen elektrisk

installasjon observert på én eldre bereder. Innvendige avløpsrør (plast) og vannrør (kobber) fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid. Tiltak: Skifte beredere fra 1983 og sikre elektrisk tilkobling, tilstandskontroll og plan for fornyelse av rør.

- Elkraft: Anlegg fra byggeår med skrusikringer og strømmåler fra 2017. Anlegget ikke detaljvurdert. Tiltak: El-kontroll av fagperson, tiltak må påregnes ved rehabilitering.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via ventiler/vindusspalter, mekanisk avtrekk på våtrom og felleskjøkken. Flere kjøkkenventilatorer defekte og over halvparten av forventet brukstid oppbrukt, ukjent funksjon for øvrig. Tiltak: Utbedringer må påregnes og det bør vurderes balansert ventilasjon ved oppgradering.
- Brannsikkerhet: Felles brannalarmanlegg fra 2005 i drift uten feilmeldinger (kun kontrollert via sentral). Håndslukkere og brannslange til stede, kontroll av håndslukkere utført september 2025. Tiltak: Periodisk kontroll av alarmanlegg og videre gjennomføre kontroll av slokkeutstyr.
- Pipe og ildsted: Elementpipe fra byggeår, sprekk i pussoverflate og manglende dokumentasjon fra feiervesen. Tiltak: Faglig vurdering/tiltak og gjennomført feiing/tilsyn.
- Innervegger/lyd- og brannskiller: Trevegger, lettklinker mellom hovedbygg og sidefløy. Ukjent utførelse av lyd/brannskiller mellom leiligheter, indikasjoner på gips som mulig skille på kryploft. Tiltak: Nærmere undersøkelse av oppbygning og ytelse mot dagens krav.

For fullstendige vurderinger, avvik, tilstandsgrader og anbefalte tiltak, vises det til tilstandsdelen i rapporten.

Beskrivelse av tomt

Eiendommen omfatter totalt tre eiendommer på til sammen 6330 m². Tomtene ligger i relativt flatt terreng med svak helling mot øst. 303/204 har en spiss formet utforming mot nordøst. Tomten er opparbeidet med asfaltert vei/parkering, plen, støttemurer, plattinger og naturlig vegetasjon. Fjørtoftvegen 19 og 21 har mot sør adkomst over denne eiendommen, forhold rundt dette er ikke kontrollert av takstingeniør.

Regulering og kommuneplan

- Eiendommene er ikke regulert. Avsatt til LNF i kommuneplan.

Byggegrunn

- Byggegrunn er ukjent, men antagelig steinfylling ut i fra observasjoner på befaring. Det er også på befaring påvist innsig av sand masser i kjeller så sand innholdige masser inn til grunnmur kan ikke utelukkes.
- Det er ikke foretatt noen form for undersøkelse av grunnen med tanke på forurensning.

Vann- og avløp

- Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.
- Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Adkomst

- Eiendommene har adkomst fra offentlig/kommunal vei "Toralfvegen".

Heftelser og servitutter

- Det er gjort enkelt innsyn i grunnbok og det foreligger heftelser som bestemmelse om veg til rettighetshaver Hans Magne Fjørtoft (1981/107530-2/58) og tinglyst erklæring/avtale om rett til kabeltrasé til rettighetshaver Tafjord Connect (2011/953312-1/200). Bestemmelse om veg er tinglyst kun på 303/204 og erklæring/avtale om rett til kabeltrasé er tinglyst på 303/204 og 303/125.
- Videre ikke kontrollert.

Utbyggings potensiale

- Det ansees ikke å være noe utbyggings potensiale slik eiendommene fremstår i dag som LNF. På sikt kan være om det blir gitt dispensasjoner eller om eiendommen blir regulert. Dette antas å være tidskrevende og kostbar prosess så sees ikke relevant å vurdere dette nå.

4 Verdivurdering

4.1 TORALFVEGEN 3

4.1.1 INNTEKTER

Alle beløp i NOK 1.000

Nominelle verdier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Leieinntekt lager kjeller	0	0	98	98	98	98	98	98	98	98	98
Leieinntekt leilighet 1	0	0	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Leieinntekt leilighet 2	0	0	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Leieinntekt leilighet 3	0	0	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Leieinntekt leilighet 4	0	0	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Leieinntekt leilighet 5	0	0	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Leieinntekt leilighet 6	0	0	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Leieinntekt leilighet 7	0	0	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Leieinntekt leilighet 8	0	0	102	102	102	102	102	102	102	102	102
Sum	0	0	914	914	914	914	914	914	914	914	914

4.1.2 KOSTNADER

Alle beløp i NOK 1.000

Nominelle verdier	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Eierkost	19	75	75	75	75	75	75	75	75	75	56
Rehabilitering bygning	0	7 000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sum	19	7 075	75	75	75	75	75	75	75	75	56

4.1.3 KONTANTSTRØM

Det er i vurdering av leieforhold lagt til grunn at bygningen må oppgraderes for å kunne bli attraktiv for utleie, slik leilighetene fremstår i dag og bygget ellers er standarden ikke tilfredsstillende sett opp i mot dagens standard. Bygget trenger ett løft. Det er også lagt til grunn at det i hovedbygget etableres to leiligheter til. Det er også lagt til grunn at drenering skiftes sånn at kjeller kan utleies til lager etc. Kostnaden for denne oppgraderingen ombyggingen er satt til 7 mill.

Det er lagt til grunn følgende leieinntekter og lagt til grunn at kostnader med strøm og renovasjon dekkes av leietaker. Snitt leie inntekt pr leilighet etter oppgradering er satt til kr 8.500,- pr mnd. Lager i kjeller er lagt til grunn en leieinntekt på ca kr 300,- pr m2/år.

Verdien som fremkommer etter denne metoden har sin bakgrunn i eiendommens vurderte netto inntektsoverskudd og det kravet til avkastning som normalt stilles ved investeringer av denne typen. Ved beregning av nettokapitalisering er det brukt en risikofri rente (10 år Nullkuponrente) på 4 % og en inflasjon på 2 % som er det samme som inflasjonsmålet til Norges Bank. Ved beregning av realavkastningskravet er det lagt til et risikopåslag på 9 % i forhold til rente, objekt, marked og kurans. Renterisikoen er satt til 0,5 % da renten er forholdsvis stabil, men er ventet å bli noe lavere i tiden fremover. Eiendomsrisiko er satt til 1,8 %, vurdert uten leiekontrakt. Markedsrisikoen er satt til 2 % da leiemarkedet for denne type eiendommer vurderes å være noe begrenset. Objektrisiko/kurans er satt til 2,7 % da bygningen er av eldre dato og standard, men med planlagte oppgraderinger kan nå en normal standard.

Risikofri rente	4.00 %	Inntektsutvikling	2.00 %
+ Markedsrisiko	2.00 %	Kostnadsutvikling	2.00 %
+ Objektrisiko	2.70 %		
+ Eiendomsrisiko	1.80 %		
+ Renterisiko	0.50 %		
Nominelt avkastningskrav	11.00 %		
- Inflasjon	2.00 %		
Realavkastningskrav	9.00 %		

Alle beløp i NOK 1.000

År	Leieinntekter	Kostnader	Kontantstrøm	Nåverdi
2025	0	19	-19	-19
2026	0	7 077	-7 077	-6 375
2027	914	78	836	679
2028	914	80	835	610
2029	914	81	833	549
2030	914	83	831	493
2031	914	84	830	444
2032	914	86	828	399
2033	914	88	826	359
2034	914	90	824	322
2035	914	69	846	298
Sum	8 227	7 834	393	-2 242

Terminalverdi

Netto kontantstrøm i 2035	823
Exit yield	9%
Nominell terminalverdi	9 141
Nåverdi av terminalverdi	3 219
+ Nåverdi av kontantstrøm	-2 242
Total verdi	977

4.2 TEKNISK VERDI

Toralfvegen 3	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	20 702 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	- 8 500 000
Teknisk verdi Toralfvegen 3	12 202 000
Tomteverdi	
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtetekstnad i det aktuelle området og er en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtetekstnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding/beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpassning for beliggenhet.	
Beregnet tomteverdi	1 600 000
Tomteverdi og teknisk verdi for bygninger	13 802 000

5 Tilstandsrapport

TORALFVEGEN 3

21	Grunn og fundamenter	TG3
2341	Vinduer, yttervegger	TG3
2342	Dører, yttervegger	TG3
236	Innvendig overflate	TG3
274	Innredning og garnityr for vatrom	TG3
30	VVS-installasjoner, generelt	TG3
365	Utstyr for luftbehandling	TG3
217	Drenering	TG2
23	Yttervegger	TG2
2442	Dører, innvendig	TG2
25	Dekker	TG2
261	Primærkonstruksjon for yttertak	TG2
262	Taktekking	TG2
271	Murte piper og ildsteder	TG2
273	Kjøkkeninnredning	TG2
281	Innvendige trapper	TG2
282	Utvendige trapper	TG2
284	Balkonger og verandaer	TG2
312	Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	TG2
542	Brannalarm	TG2
337	Brannsløkking med handslukker	TG1
24	Innervegger	TGiU
40	Elkraftinstallasjoner, generelt	TGiU

5.1 TORALFVEGEN 3

2 - Bygning

TG3 21 - Grunn og fundamenter

I dette punktet er forholdene i kjelleren vurdert:

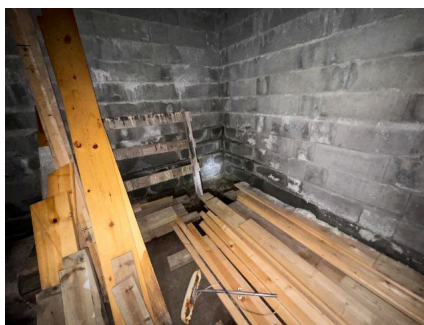
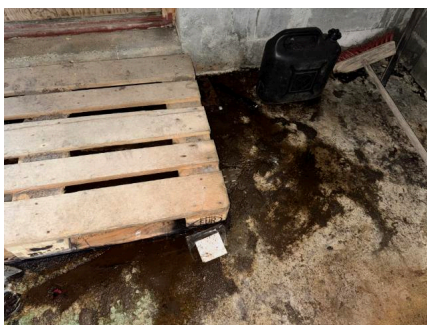
- Byggegrunn er ukjent, men ut av utvendig observasjoner ser det ut til å være steinmasser. Mulig sand holdige masser inntil grunnmur.
- Grunnmur er oppført i betongstein.

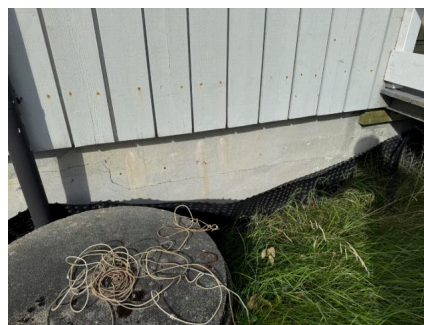
Avvik:

- Det er i kjeller påvist stående vann flere steder.
- Det er i kjeller påvist innsig av sand holdig masse.
- Det er påvist høy fuktighet i plater/treverk, 31 vektprosent som tilsvarer vått treverk.
- Det er påvist sprekker i grunnmur.

Anbefalte tiltak:

- Skadet treverk må fjernes for å hindre videre skadeutvikling.
- Dette punktet må sees i sammenheng med drenering.





TG2 217 - Drenering

I dette punktet er forholdene med drenering vurdert:

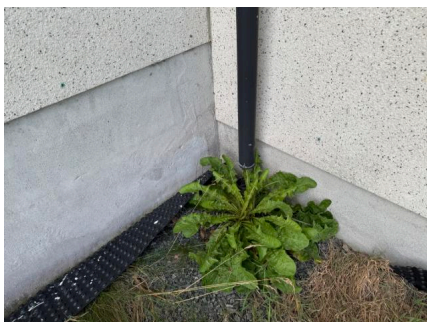
- Det er på befaring påvist fuktsikring/knotteplast.
- Det er på befaring påvist dreneringsrør i plast på sørvest siden av bygget.

Avvik:

- Det er på befaring påvist løs og skadet fuktsikring/knotteplast og manglende topplist/tettelist.
- Det er på befaring påvist at de flere taknedløp går videre ned i bakken.

Anbefalte tiltak:

- Tiltak på drenering må gjennomføres for å utbedre fukt problematikk i kjeller.
- Ved tiltak på drenering vil også forhold rundt sand innsig i kjeller avdekkes.
- Dette punktet må sees i sammenheng med grunn og fundamenter. Bruken av kjelleren avgjør når tiltak er nødvendig.



TG2 23 - Yttervegger

I dette punktet er forholdene med yttervegger vurdert:

- Bygningen er oppført i en bindingsverk konstruksjon i tre, isolasjon og utvendig kledning med bordkledning.

Avvik:

- Det er påvist spredte råteskader og værslitte overflater.
- Mangler museband.

Anbefalte tiltak:

- Det må påregnes vedlikehold og stedvis utskifting av bordkledning etc.



234 - Vinduer, dører, porter

TG3 2341 - Vinduer, yttervegger

I dette punktet er forholdene for vinduer vurdert samlet sett:

- Trevinduer med 2 og 3-lags glass fra byggeår.

Avvik:

- Flere vinduer har punkterte glass, noe som gir redusert isolasjonsevne og et svekket estetisk inntrykk.

Utbedring må påregnes.

Anbefalte tiltak:

- Alle vinduene bør skiftes.



TG3 2342 - Dører, yttervegger

I dette punktet er forholdene for utvendige dører vurdert samlet sett:

- Utvendige ytterdører i malt tre fra byggeår.
- Balkongdører i tre fra byggeår.

Avvik:

- Dørene har vær slitasje.
- Flere av dørene tar i karm og er utette mellom dørblad og karm.
- Defekte åpnings mekanismer på flere av balkongdørene.

Anbefalte tiltak:

- Det må påregnes at flere av dørene må skiftes ut.
- Vedlikehold av enkelte dører kan holde på kort sikt.



TG3 236 - Innvendig overflate

I dette punktet er forholdene på innvendige overflater vurdert samlet sett:

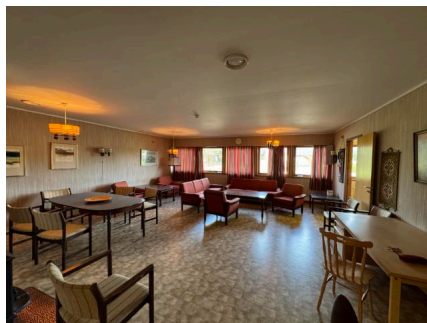
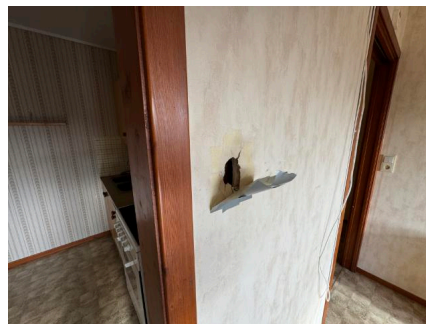
- Alle overflater i hovedsak fra byggeår.
- Gulv har belegg og fliser.
- Vegger har malt strie.
- Tak har malte overflater.

Avvik:

- Overflater har slitasje og stedvis skader.

Anbefalte tiltak:

- Malings- og overflatebehandling bør oppgraderes for å oppnå tilfredsstillende bruks- og estetisk standard.
- Anbefalt fornyelse av gulvbelegg som har overskredet forventet levetid





TGiU 24 - Innervegger

I dette punktet er forholdene for innvendige vegger vurdert samlet sett:

- Innvendige vegger er av tre.
- Vegg mellom hovedbygg og sidefløy av lettklinkerbetong.
- Det er på kryploft sidefløy observert gipsplater som stikker over isolasjon, muligens en form for brannskille mellom leilighetene.

Avvik:

- Ingen unormale forhold observert på innervegger generelt sett.
- Lyd/brannskille vegger mellom leilighetene er av ukjent utførelse.

Anbefalte tiltak:

- Forhold rundt lyd/brann skille mellom leilighetene bør undersøkes nærmere, mulig disse ikke tilfredsstiller dagens krav.

244 - Vinduer, dører, foldevegger

TG2 2442 - Dører, innvendig

I dette punktet er forholdene for innvendige dører vurdert samlet sett:

- Slette dører av finér fra byggeår.

Avvik:

- Enkelt dører tar i karm.
- Dørene fremstår av eldre dato.

Anbefalte tiltak:

- Det bør påregnes tiltak på innvendige dører for å oppnå dagens standard.



TG2 25 - Dekker

I dette punktet er forholdene for dekker vurdert vurdert:

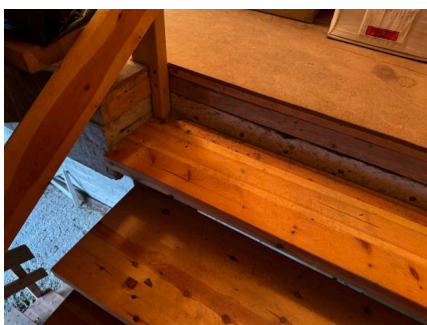
- Dekke mellom 1-etasje og kjeller på hovedbygg av betong med oppføring.
- Dekke mot grunn på sidefløy er muligens også av betong med oppføring, noe usikkert.

Avvik:

- Det er ikke påvist noen umiddelbare avvik, men lagt alder til grunn kan ikke tiltak utelukkes. TG2 satt på bakgrunn av alder.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelse for å få avklart de faktiske forholdene.



26 - Yttertak

TG2 261 - Primærkonstruksjon for yttertak

I dette punktet er forholdene for takkonstruksjon vurdert:

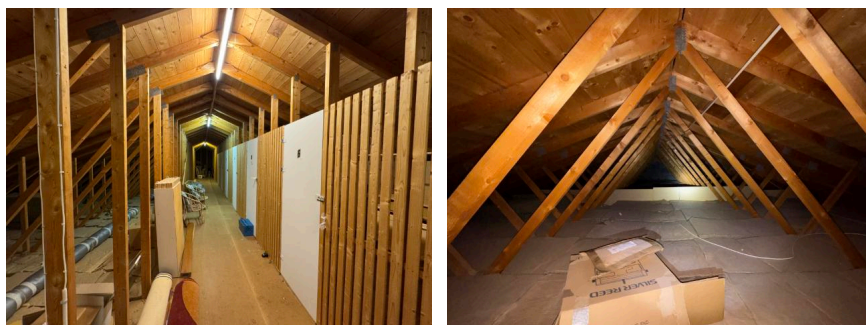
- Takstoler av tre fra byggeår.
- Hovedbygg har W-takstoler med delvis konstruert for loft.
- Sidefløy har W-takstoler.

Avvik:

- Det er påvist spor etter skadedyr (mus) på loft.
- Det er enkelte steder påvist manglende isolasjon i himling ned mot 1-etasje.

Anbefalte tiltak:

- Forhold rundt skadedyr bør avklares for å begrense videre skade.
- Flater som ikke er isolert bør isoleres for å hindre varmetap.



TG2 262 - Taktekking

I dette punktet er forholdene for utvendig taktekking vurdert samlet sett:

- Jf. opplysninger fra rekvirent er taktekkingen fra 1995.
- Det er utvendig taktekking av betongstein fra byggeår.
- Undertak er av taktro med muligens papptekking.

Avvik:

- Det er groe på yttertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er overskredet på taktekking og undertak.

Anbefalte tiltak:

- Taket bør rengjøres og kontrolleres.
- Basert på alder så bør det påregnes tiltak i nær tid.

27 - Fast inventar

TG2 271 - Murte piper og ildsteder

I dette punktet er forholdene for pipe og ildsted vurdert:

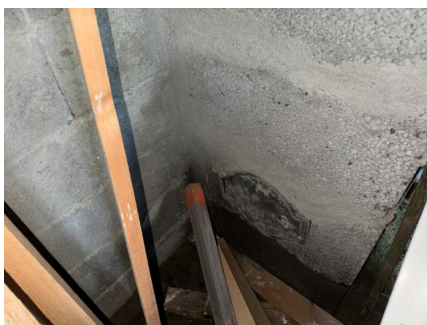
- Elementpipe fra byggeår.
- Feieluke i kjeller.
- Ildsted i felles stue.

Avvik:

- Halvparten av forventet levetid på pipe er passert.
- Sprekk i pussoverflate på pipe observert.
- Det foreligger ikke dokumentasjon fra feier etc.

Anbefalte tiltak:

- Lagt alder til grunn så kan ikke tiltak på pipen utelukkes.



TG2 273 - Kjøkkeninnredning

I dette punktet er forholdene for kjøkken vurdert samlet sett:

- Innredninger med slette fronter, innredningene er fra byggeår.
- Benkeplater av laminat.

Avvik:

- Innredningene er fra byggeår og har slitasje samt noen skader. En total vurdering av alle innredninger tilsier at tiltak må påregnes selv om flere av innredningene er funksjonelle.

Anbefalte tiltak:

- Utsifting og vedlikehold/repasjon må påregnes.





TG3 274 - Innredning og garnityr for våtrom

I dette punktet er forholdene for våtrom vurdert samlet sett:

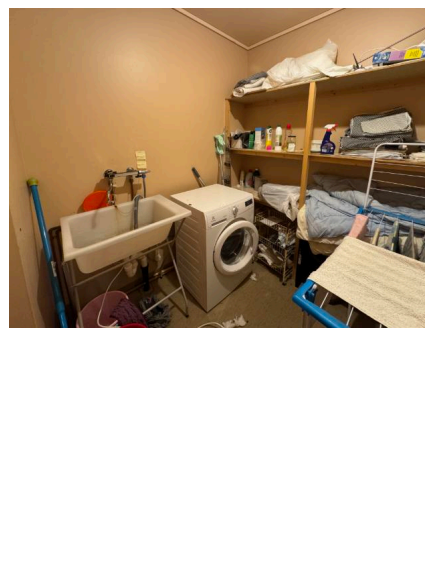
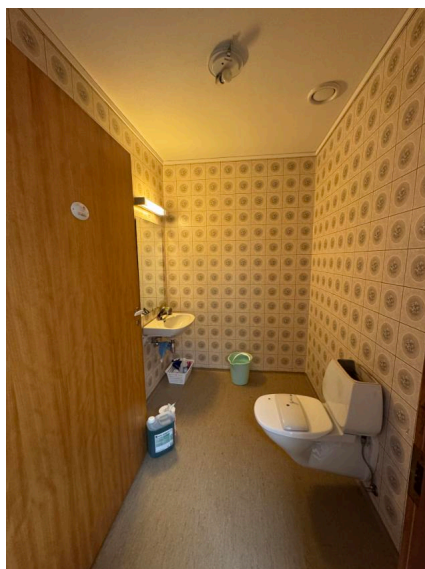
- Alle våtrom fremstår fra byggeår.
- Våtrom har fliser på gulv med gulvvarme.
- Våtrom har våtromstapet eller lignende på vegger.
- Gulvmonterte toaletter.
- Servanter.

Avvik:

- Våtrommene er 42 år gamle og det er flere steder påvist avvik som tilsier at rommene ikke tåler normal bruk som våtrom med dusjing etc.
- Det er påvist drypp lekkasje fra ene toalettet.

Anbefalte tiltak:

- Oppgradering av samtlige våtrom må påregnes.





28 - Trapper, balkonger, m.m.

TG2 281 - Innvendige trapper

I dette punktet er forholdene for innvendig trapp vurdert:

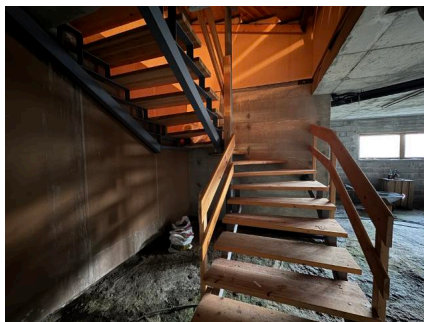
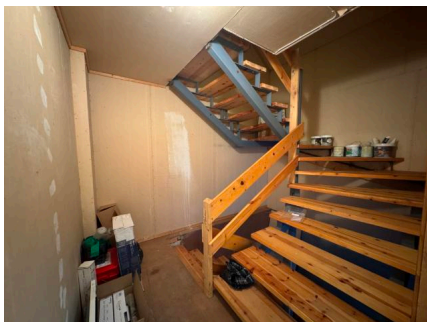
- Trapp med stålvanger og trinn i tre, trapp fra byggeår.

Avvik:

- Det er påvist at åpninger i rekkverk/mellom opptrinn ikke er i tråd med gjeldende krav for denne trappen.
- Det er påvist at rekkverkshøyde ikke er i tråd med gjeldende krav for denne trappen.
- Det er påvist manglende håndløper.

Anbefalte tiltak:

- Tiltak på trappen for at den skal være i tråd med gjeldende krav må påregnes.



TG2 282 - Utvendige trapper

I dette punktet er forholdene for utvendige trapper vurdert:

- Trapp fra kjeller i betong (ikke i bruk).
- Trapp i stål mot nordøst.

Avvik:

- Det er påvist manglende håndløpere på trapp til kjeller.

Anbefalte tiltak:

- Tiltak på trappen for at den skal være i tråd med gjeldende krav må påregnes, om trapp til kjeller skal tas i bruk.



TG2 284 - Balkonger og verandaer

I dette punktet er forholdene for utvendige balkonger vurdert samlet sett:

- Hver leilighet har balkonger på ca 7 m2 med tredekke og rekkverk.

Avvik:

- Det er påvist skjevheter i konstruksjon, mulig sig.
- Værslitte trevirke på dekke og rekkverk.

Anbefalte tiltak:

- Oppretting/delvis gjenoppbygging av balkonger må påregnes.



3 - VVS-installasjoner

TG3 30 - VVS-installasjoner, generelt

I dette punktet er forholdene for VVS installasjoner vurdert samlet sett:

- 2 stk 300 liter varmtvannsberedere fra byggeår.
- 3 stk 100 liter varmtvannsberedere fra 2016.

Avvik:

- Beredere fra byggeår er 42 år gamle.
- Åpen elektrisk installasjon på ene berederen fra byggeår.

Anbefalte tiltak:

- Det må påregnes utskifting av beredere fra byggeår.
- Elektrisk installasjon må sikres for å hindre person skade.



31 - Sanitær

TG2 312 - Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

I dette punktet er forholdene for innvendige vann og avløpsrør vurdert samlet sett:

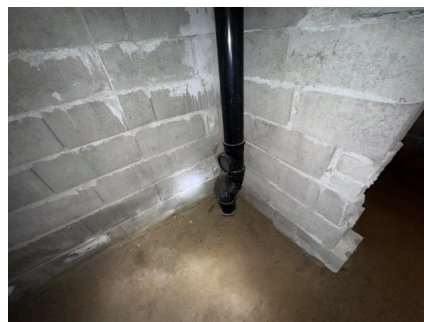
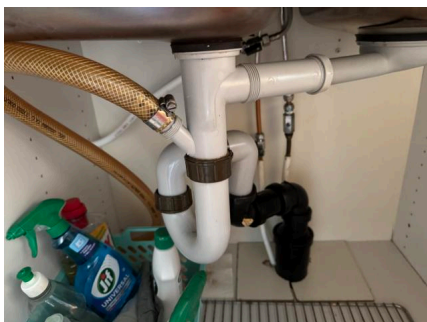
- Avløpsrør av plast fra byggeår.
- Vannrør av kobber fra byggeår.
- Påvist stoppekran.

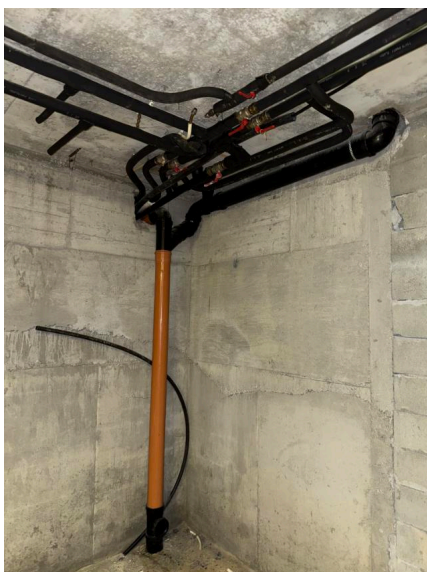
Avvik:

- Innvendige avløpsrør i plast har passert halvparten av forventet brukstid.
- Innvendige vannrør har passert halvparten av forventet brukstid.

Anbefalte tiltak:

- Basert på alder anbefales nærmere kontroll, tiltak kan ikke utelukkes.





33 - Brannslukking

TG1 337 - Brannslukking med handslukker

I dette punktet er forholdene for brannslukking vurdert:

- Brannslukningsapparat i hver leilighet og fellesarealer.
- Brannslange.
- Jf. rekvirent er brannslukningsapparat kontrollert nå etter befaring, september 2025.

Avvik:

- Brannslukningsapparat nylig kontrollert, TG 1 satt med bakgrunn av dette.

Anbefalte tiltak:

- Vindere intervaller må følges.



36 - Luftbehandling

TG3 365 - Utstyr for luftbehandling

I dette punktet er forholdene for ventilasjon vurdert samlet sett:

- Naturlig ventilasjon via veggventiler og luftespalter i vindu.
- Mekanisk avtrekk på våtrom.
- Avtrekk kjøkken via ventilatorer, mekanisk avtrekk felles kjøkken.

Avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilasjonsløsningen.
- Noen av kjøkkenventilatorer er defekte.
- Ukjent om alle løsningene ellers fungerer.

Anbefalte tiltak:

- Tiltak på anlegg må påregnes. Ved rehabilitering bør balansert løsning vurderes.



4 - Elkraftinstallasjoner

TGiU 40 - Elkraftinstallasjoner, generelt

I dette punktet er forholdene for elektrisk anlegg vurdert samlet sett:

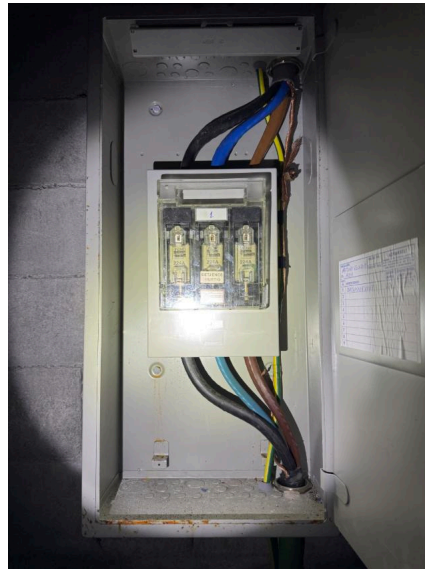
- Elektrisk anlegg fra byggeår med skru skiringer.
- Ny strømmåler fra 2017.

Avvik:

- Anlegget er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales at det utføres kontroll av anlegget av fagperson innen elektro. Basert på alder bør det påregnes tiltak på anlegget. Ved rehabilitering er utskifting naturlig.



5 - Ekom og automatisering

54 - Alarm og signal

TG2 542 - Brannalarm

I dette punktet er forholdene for brannvarslings system vurdert:

- Felles brannvarslings system idriftsatt i 2005.

Avvik:

- Jf. sentral er systemet i drift uten feilmeldinger på display. Kun vurdert ut i fra dette.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales på generelt grunnlag kontroll av anlegget, men ingen avvik påvist.



6 Forutsetninger

Denne rapporten er en kombinert verditakstrapport og tilstandsrapport for næringseiendom, utarbeidet i henhold til relevante standarder og beste praksis.. Rapporten har som formål å gi en helhetlig vurdering av eiendommens markedsverdi og tekniske tilstand. Rapporten kan i noen tilfeller inneholde kun en verditakst eller kun en tilstandsrapport.

Verditakst

Verdivurderingen er utført i samsvar med prinsippene i European Valuation Standards (EVS), som legger vekt på markedsverdi definert som "den estimerte summen en eiendom kan omsettes for mellom en villig kjøper og selger i en armlengdes transaksjon, etter tilstrekkelig markedsføring, hvor begge parter har handlet kunnskapsrikt, forsiktig og uten tvang". Analysen inkluderer faktorer som beliggenhet, leieinntekter/kostnader, byggets kvaliteter/tilstand og markedsforhold i en sammenlignbar taksering om mulig. Har utførende takseringsfirma lagt andre kriterier til grunn vil det fremkomme av egne forutsetninger/mandat.

Tilstandsrapport

Den tekniske tilstanden er vurdert etter prinsippene i Norsk Standard NS 3424, som beskriver hvordan tilstandsanalyser skal gjennomføres og dokumenteres. Dette inkluderer en systematisk registrering av bygningsdeler, vurdering av risiko for unormal forringelse, samt konsekvenser av videre forringelse. Tilstandsgrader (TG 0–3) benyttes for å indikere nivået på nødvendige tiltak.

NS 3424 opererer med fire tilstandsgrader (TG 0–3), hvor TG 0 og TG 1 regnes som "OK", mens TG 2 og TG 3 indikerer behov for tiltak.

Premissene for fastsettelse av tilstandsgrad:

Tilstandsgrad	Beskrivelse	Typiske symptomer	Tiltaksbehov
TG 0	Ingen symptomer	Ingen avvik	Ingen tiltak
TG 1	Svake symptomer	Mindre avvik, små skader	Mindre tiltak kan vurderes
TG 2	Middels kraftige symptomer	Større avvik, tydelige skader	Tiltak bør vurderes
TG 3	Kraftige symptomer	Alvorlige avvik, funksjonssvikt	Tiltak må iverksettes

Analysenivåer

NS 3424 skiller mellom tre nivåer for tilstandsanalyse, avhengig av formål og ønsket grundighet:

- Nivå 1: Overordnet, visuell kontroll og enkle målinger. Brukes for grov kartlegging.
- Nivå 2: Mer detaljert, inkluderer gjennomgang av dokumentasjon og grundigere undersøkelser.
- Nivå 3: Spesialundersøkelser, ofte med avanserte målemetoder eller laboratorieprøver.

Denne rapporten er utelukkende på **NIVÅ 1**, med mindre noe annet fremkommer tydelig i rapporten.

Undersøkelsene er basert på stikkprøver av deler av konstruksjonene, f.eks. er ikke alle vinduer kontrollert, men et utvalg av dem.

Kostnadsestimat for utbedringer

Dersom kostnadsestimater for utbedringstiltak er oppgitt i rapporten, må det gjøres oppmerksom på at dette er anslag med betydelig usikkerhetsfaktor. Faktorer som valg av løsning, skjulte avvik som kan oppdages under utbedringsarbeidet, samt markedssvingninger knyttet til material- og arbeidskostnader kan påvirke de faktiske kostnadene. Estimatenes går alltid tilbake på angitt tiltak og angitt standard. De må betraktes som veiledende og

ikke bindende.

Arealmåling

Arealberegningene følger Norsk Standard NS 3940, som definerer metoder for måling av areal og volum i bygninger. Det oppgitte arealet er basert på beregninger og oppgis som cirka-areal.

Det understrekes at de oppgitte arealene er omtrentlige – noe avvik kan forekomme.

For helt presise målinger anbefales laserskanning av bygningsmassen.

Leiekontrakter etc

Disse er som oftest basert på fremlagte oversikter eller kontrakter fra eier/oppdragsgiver, og nødvendigvis ikke alle kontrakter er gjennomgått e.l.

Rapporten er ment å gi et godt grunnlag for beslutninger knyttet til kjøp, salg, finansiering eller vedlikehold av næringseiendommer.

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.

Møretakst AS

Møretakst AS er et kontorfellesskap for takstmenn med hovedkontor i Breivika i Ålesund og avdelingskontor i Ulsteinvik. Fra 1.5.2025 er vi 9 selvstendige takstmenn tilknyttet Møretakst AS, og er dermed den største sammenslutning av rene takstmenn mellom Bergen og Trondheim. Sammenslutningen har som hovedformål å skape et tynge fagmiljø og dermed øke kompetansen blant takstmenn tilsluttet Møretakst AS. Videre vil vi gjennom dette opplegget sikre våre oppdragsgivere et kvalitetsprodukt levert innenfor tilfredsstillende leveringsfrister.

Alle takstmenn tilsluttet Møretakst AS har lang erfaring fra bransjen, og det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk Takst som har tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.



Rapportansvarlig
Arnt Erik Blindheimsvik | Blibo AS
Uavhengig Takstingeniør
arnterik@moretakst.no
970 32 020

