

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Hålogalandsgata 124 - H0409, 8008 BODØ

Gnr 138: Bnr 4515

Leil.nr: H0409 Andelsnr: 516

1804 BODØ KOMMUNE

Leilighet



SERTIFISERT TAKSTMANN
Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218
E-post: kenn@byggcon.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 755 77 560
Organisasjonsnr: 920 936 229



Dato befaring: 11.09.2020
Utskriftsdato: 16.09.2020
Oppdragsnr: 6857
Referansnr: ebca3a8



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/3f6937de-131c-4b46-b8ac-2db7ab2d7ec5>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT 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. Tilstandsrapport bolig 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 takstmans 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 eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt 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 takstmansskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig 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 Tilstandsrapporten 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 klagjort 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.

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 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.

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/rekvirenten 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 verdisetting 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

Rapporten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er forenklet vurdert. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene.

Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet for eiendommen, og at det derfor ikke er kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for rapporten.

Boligen er ikke undersøkt for skjulte feil eller mangler. Kommunens bygningsarkiv er ikke gjennomgått og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som forefinnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av dokumentet. Det er påkrevet å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3-10". Rapporten forutsetter at objektet/boligen og de fremlagte tegningene er godkjent av bygningsmyndighetene på salgstidspunktet.

Kenn Charles Arntsen er utdannet ved Narvik Ingeniørhøyskole, NORD Universitet og Norges Eiendomshøyskole. Han har en MBA i økonomi og ledelse og er autorisert takstøkonom fra 2004 og medlem av NT (Norsk Takst) og har sertifikater innenfor taksering av :
Boligeiendommer, næringsseiendommer, boligsalgsrapporter, tilstandsrapporter, skade, naturskade, forsikringskade/skjønn. Innehar DNV (Det Norske Veritas) sin godkjenning for taksering og boligsalgsrapporter.

Innehar TEGoVA Residential Valuer sertifikat (TRV) europas fremste godkjenning for verditaksering.
Innehar TEGoVA Recognised European Valuer sertifikat (REV) europas fremste godkjenning for verditaksering av næringsseiendom.

Kenn Arntsen er også faglig meddommer i Salten Tingrett og har over 20 års ingeniørpraksis fra byggebransjen.

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.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Eiendom består av leiligheter fordelt over 7 etasjer - Leilighetene har i tillegg nettingboder i 1 etg. Heis i bygningen. Boligen er etablert på ringmur av betong. Etasjeskille med betong/ hulldekker og vinduer i trematerialer. Takkonstruksjonen kledd med yttertekking av sarnafil e.l.

Bygning for øvrig med normal standard på utstyr og innredninger og hvor rom og arealfordeling fremstår i vesentlig grad som opprinnelig. Beskrevne bygning er oppført 2005. Bygningen er 15 år gammel og hvor bygningskomponenter er fra byggeåret og i forventet tilstand med tanke på alder.

LEILIGHETEN HAR FØLGENDE STANDARD :

Kjøkkeninnredning med bjørkefronter, normalt utbygget med skap og benkplate. Avtrekk fra komfyrplass og kitchenboard over benk. Opplegg for oppvaskmaskin.

Bad med fliser på gulv og fliser på vegger. Servant i 60 cm innredning, sideskap, dusjvegger og wc. Opplegg for vaskemaskin.

STANDARD FOR ØVRIG :

Laminat på gulv. Strie på vegger. Malt himling.

OPPVARMING :

Varmekabler i badgulv. Elektrisk med panelovner.

VENTILASJON:

Sentralavtrekk og ventiler i vindu.

FOR ANMERKNINGER/ NØDVENDIGE UTBEDRINGER BESKREVET I RAPPORTEN ANMERKES FØLGENDE SPESIELLE FORHOLD :

Ingen spesielle feil og mangler registrert.
Ut fra alder bør det monteres inn dusjkabinett.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Leilighet beliggende i 5.etg. Adkomst til området på asfaltert hovedvei - videre adkomst frem til boligen på fellesarealer. Normale lys og solforhold og noe utsikt.

Normal standard med hensyn til materialvalg og utrustning - normal utførelse. Badeparken 2 borettslag ligger ved Nordlandshallen og var ferdigbygd i 2005. Borettslaget ligger sentralt - ca. 15 minutters gange til sentrum, like ved Nordlandshallen, butikker og svømmehall. Område beliggende ca. 3 km øst for Bodø sentrum. Rimelig kort vei til skoler, butikker, kjøpesenter i umiddelbar nærhet. Gode bussforbindelser til sentrum fra nærliggende busstopp.

Leiligheten betraktes som kurant å omsette.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 1 650 000

Matrikkel: Gnr 138: Bnr 4515
Andre oppl.: Leil.nr: H0409 Andelsnr: 516
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
Adresse: Hålogalandsgata 124 - H0409, 8008 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 755 77 560



BODØ, 16.09.2020


Ingeniør
KENN C. ARNTSEN
Autorisert takstettkontrollant

Ingeniør Kenn Charles Arntsen
Telefon: 951 35 218

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Ruth Ellen Bratten
Takstmann:	Kenn Charles Arntsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 11.09.2020. - Eier. - Kenn Charles Arntsen. Tlf. 951 35 218

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Leilighet
Om tomten:	Adkomst til området på asfaltert hovedvei - videre adkomst frem til boligen på fellesarealer. Normale lys og solforhold og noe utsikt fra leiligheten. Parkering i tilknytning til utvendig parkering på oppmerket plass, hvor denne leiligheten disponerer 1 P-plass like ved adkomstdør. Tomteverdien inkluderer teknisk verdi, skjønnsmessig justert og tilpasset til markedspris for den aktuelle boenheten.
Tilknytning vann:	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
Tilknytning avløp:	Privat stikk tilknyttet offentlig nett
Andre forhold:	BADEPARKEN 2 BORETTSLAG : Badeparken 2 borettslag ligger ved Nordlandshallen og var bygd i 2005. Badeparken 2 borettslag ligger sentralt - ca. 15 minutters gange til sentrum, like ved Nordlandshallen, butikker og svømmehall. VERDT Å VITE : Borettslaget ble bygd i 2005. Borettslaget består av leiligheter fordelt over 7 etasjer -parkering i parkeringskjeller. Leilighetene har i tillegg nettingboder i samme plan som parkeringsanlegg. Heis i bygningen. Byggeår: 2005 Parkering: Felles parkeringsplass på merket plass utvendig. TV-anlegg: Kabel-tv.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 1804 BODØ Gnr: 138 Bnr: 4515
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 048 m ² Arealkilde: Arealene er innhentet fra infoland- Bodø kommune
Hjemmelshaver:	Badeparken 2 borettslag
Adresse:	Hålogalandsgata 124, 8008 BODØ

Andelsobjekt	
Leilighet nr./selskap:	H0409/Badeparken 2 Borettslag
Organisasjonsnummer:	986796606
Forretningsfører:	Ever
Eier adkomstdok.:	Ruth Ellen Bratten

Innskudd, pålydende mm	
Andelsnummer:	516
Pålydende:	100
Andel formue:	28 479
Andel fellesgjeld:	663 125 Dato: 16.09.2020
Kommentar:	FELLESUTGIFTER er pr. tiden kr. 7.048,- inkl.avdrag med kr. 3.275,- Fellesutgifter går vanligvis til: Kostnader på lån, kommunale avgifter, forsikring av husene, avsetning til ytre vedlikehold, forretningsførsel, revisjon, styrehonorar, kontorutg. For nærmere opplysninger om hva husleien går til, samt om det er fremtidige vedlikeholdsplaner/ planlagte påkostninger eller andre forhold som kan føre til endringer i husleie/ fellesgjeld- må styreleder kontaktes.

Årsregnskap	
Regnskapsår:	2019
	Samlet andelskapital: 7 500
	Samlet innskuddskapital: 9 185 000
	Langsiktig gjeld (+): 55 549 978
	Langsiktig gjeld og innskuddskapital: 64 734 978
Kommentar:	Opplysninger innhentet fra forretningsfører.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart					
Egenerklæring			Ikke fremvist		
Infoland.no			Innhentet		
Eier					

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.
Egenerklæring og dokumentasjon ikke tilgjengelig.

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Frende Forsikring. Avtalenr: 667635.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk

Bygningsdata

Byggeår: 2005 Kilde: Boligopplysninger BBL

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
5. etasje	41	36	36		Stue/ kjøkken, bad, entré, soverom
Sum bygning:	41	36	36	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Utgang til altan fra stue.

Det er i tillegg en nettingbod på 5 m² i 1.etg i fellesanlegg.

Arealene må ansees som ca areal da de er målt på stedet.

Fellessarealer er ikke medtatt under arealoppstillingen, men inngår i hovedkalkylen.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
5. etasje	Stue, kjøkken, bad, entré, soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk

Grunn og fundamenter - Boligblokk

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Kjellervegger av betong, med frostfri såle, gulv på grunn og etablert på antatt steinfylling på leiregrunn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På inspiserte steder ble det ikke påvist vesentlige svekkelser. Det tyder på at byggegrunn kan være stabil. Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG: 1



Drenering - Boligblokk

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

Drenering

Beskrivelse:	Dreneringsforhold som opprinnelig. Normal tilstand sett i sammenheng med alder/byggeskikk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Boligblokk

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

Yttervegger

Beskrivelse:	Bindingsverk som er isolert etter datidens byggeskikk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dette er fellesarealer og er ikke vurdert særskilt. <div style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Steniplater eller tilsvarende.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Besiktigelse er utført på utvendige arealer til denne leiligheten og tilstand på resterende utvendige flater/ fellesarealer er ikke kjent. <div style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Vinduer og dører - Boligblokk

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:	2-lags isolerglass i trekarmen.
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:	Vinduer fremstår med naturlig slitasje og ut fra alder må der påregnes jevnlig vedlikehold slik som smøring/ justering av hengsler, samt maling av karm etc. <div style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Hoveddør er av aluminium i fellesarealer og det er malt inngangsdør til leilighet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På generelt grunnlag kan påregnes naturlig vedlikehold mhp. justering og smøring av hengsler etc. Altandøråls er defekt. <div style="float: right;">TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Takkonstruksjon - Boligblokk

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Flatt tak konstruksjon.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke vurdert da dette er fellesarealer.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Boligblokk

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taktekke med sarnafil e.l. fra byggeåret.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke vurdert da dette er fellesarealer og har ikke adkomstmuligheter.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Bygningen har trapperom og heis	
--------------	---------------------------------	--

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utgang til altan fra stue, betongdekke.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Bad - Boligblokk

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. Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Innvendige dører - 5. etasje / Bad

Beskrivelse:	Malt dør	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige gulv - 5. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Fall fra dør til sluk er ca. 20 mm.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fliser som opprinnelig, det er ikke kjent om der tidligere har vært lekkasje på badet. Det gjøres imidlertid spesielt oppmerksom på at pga. alder og/ eller byggemåte, kan det ikke gies noen garanti på at gulv og vegger er vanntette eller ikke har skader. Fuktsøk er foretatt, og det ble ikke indikert unormale verdier. Det anbefales på generelt grunnlag ut fra alder å montere inn dusjkabinett, da dette viser seg å redusere sjansene for eventuelle lekkasjer.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 5. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på vegger	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fliser som opprinnelig, ingen symptomer på skader, men det kan ikke gis noen tetthetsgaranti	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 5. etasje / Bad

Beskrivelse:	Malt himling	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle feil og mangler registrert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innredning og garnityr for våtrom - 5. etasje / Bad

Beskrivelse:	Servant i 60 cm innredning og sideskap, wc og dusjvegg.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle feil og mangler registrert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 5. etasje / Bad

Beskrivelse:	Opplegg for vaskemaskin og rør i rør skap i himling.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt - 5. etasje / Bad

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkken - Boligblokk

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.

Annet fast inventar - 5. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med bjørkefronter, normalt utbygget med skap og benk plass. Avtrekk fra komfyrplass og kitchenboard over benk. Opplegg for oppvaskmaskin.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Naturlig brukslitasje utifra alder, enkelte mindre bruksmerker	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Boligblokk

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:	Laminat på gulv. Skiftet etter byggeåret.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Naturlig brukslitasje utifra alder, enkelte mindre merker. Litt knirk i gulv.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Strie på vegger	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Naturlig brukslitasje hvor enkelte merker kan påregnes. Merke på soverom bak dør.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malt himling	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkelte tørkesprekker i overganger.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Opprinnelig VA til kommunalt nett. Vannledninger innvendig av plast og avløp med soil.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ikke registrert noen spesielle feil og mangler.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Felles VVB	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk med panelovner.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Forutsettes å være ihht. forskriftskrav ang. brannslukkeapparat og røykvarslere	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Avtrekk fra komfyrplass tilknyttet bad- fellesanlegg	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Som en del av naturlig vedlikehold må filter jevnlig rengjøres.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Boligblokk

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.

Matrikkel: Gnr 138: Bnr 4515
Andre oppl.: Leil.nr: H0409 Andelsnr: 516
Kommune: 1804 BODØ KOMMUNE
Adresse: Hålogalandsgata 124 - H0409, 8008 BODØ

Byggcon Nord AS
Dreyfushammarn 11, 8012 BODØ
Telefon: 755 77 560



Elkraft, generelt	
Beskrivelse:	Automatsikringer og opprinnelig anlegg
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<div style="float: right;">TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></div>

Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Boligblokk			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 584 000	
Tillegg for ekstra standard	Kr.	36 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 230 000	
Sum teknisk verdi – Boligblokk	Kr.	1 390 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 390 000	

Verdi adkomstokument			
Beregnet verdi adkomstokument består av verdielementene teknisk verdi bygning, boenhetens andel av normal tomtkostnad, vurdert verdi av tomtens og boenhetens beliggenhet, andel disponible midler og fradrag for andel fellesgjeld. Normal tomtkostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, tilknytning, infrastruktur på tomten, opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc.			
Teknisk verdi bygninger:	Kr.	1 390 000	
Normal tomtkostnad:	Kr.	890 000	
Andel formue for seksjon:	Kr.	28 479	
- Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	663 125	
Verdi adkomstokument:	Kr.	1 645 354	