

Tilstandsrapport

📍 Sør-Storsandvegen 78 , 8685 TROFORS

📖 GRANE kommune

Gnr. 63, Bnr. 124

Markedsverdi

600 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 71 m², Uthus 6 m²



Befaringsdato: 27.07.2022

Rapportdato: 17.08.2022

Oppdragsnr: 20352-1084

Referansenummer: DL2217

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert takstmann: Knut Kjønnås



HBK AS

Gyldig rapport
17.08.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

- Takst av bolig og fritidseiendommer
- Tilstandsrapporter - NS 3600 (iht. ny forskrift til Avhendingsloven)
- Takst av næringseiendommer
- Takst av landbrukseiendommer
- Takst av tomter
- Verdivurderinger
- Forhåndsvurdering av planlagte boliger/prosjekter
- Skjønn



Knut Kjønnås
Uavhengig Takstmann
17.08.2022 | MOSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS

Pb. 311
75 11 91 90

Rapportansvarlig

Knut Kjønnås
Uavhengig Takstmann
knut@hbk.no
900 61 282

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	77 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	71 m ²
Totalpris	600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	71	68	3
Sum	71	68	3
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	6	0	6
Sum	6	0	6

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 350 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger søknad på bygging av tilbygg i kommunens arkiver. Tilbygget og inngangspartiet er bygd nærmere nabotomten enn 4 meter. Dette er godkjent av eier av naboeiendom med underskrevet brev datert 25.03.2010.

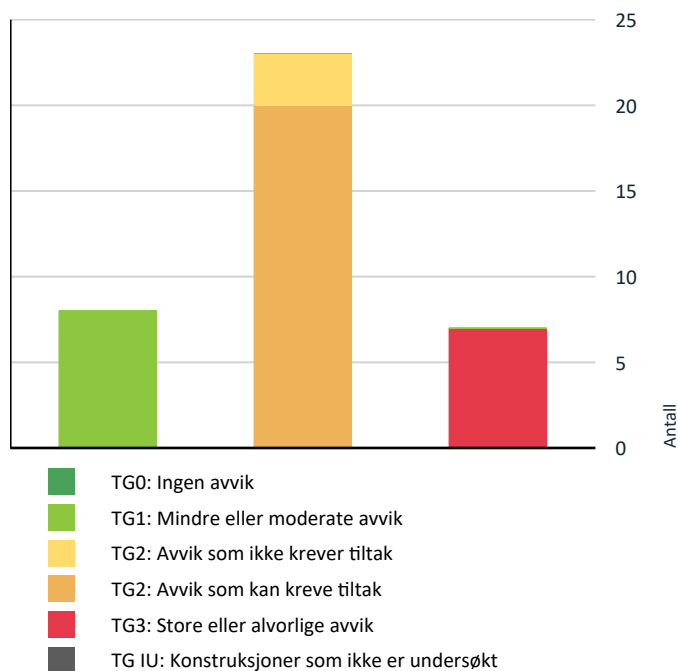
Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygget er ikke søknadspliktig

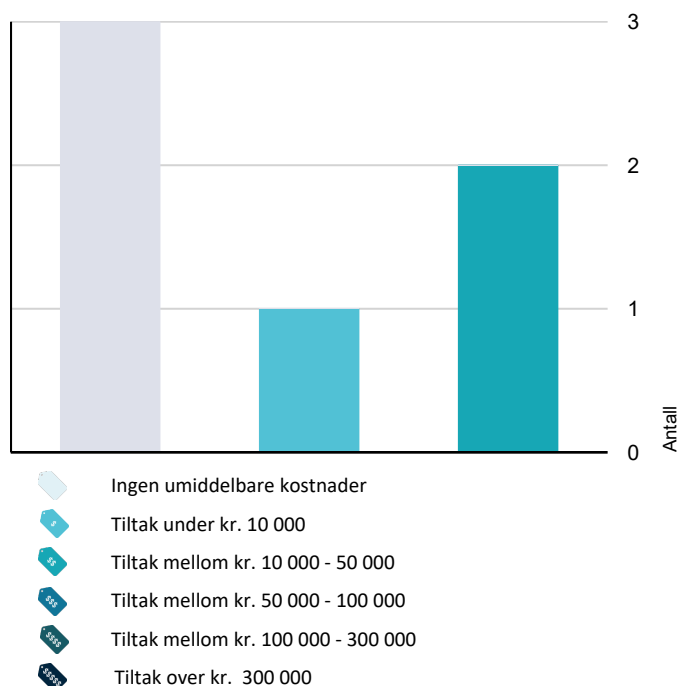
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Bolig Tilstandsrapport er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har lovstridige bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Taksten er videre basert på objektets tilstand på befaringstidspunktet samt gjeldende regler og etiske retningslinjer hos Norsk Takst. For utenom takstmannens egne betraktninger kan enkelte opplysninger om eiendommen være gitt av rekvirent. Eventuelle opplysninger gitt av rekvirent som takstmannen har valgt å gjengi i rapporten er ikke nødvendigvis dokumentert eller kontrollert av takstmannen.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekket er avsluttet for tidlig i nedre kant.
Taktekket over inngangsparti er ikke fagmessig konstruert.
Vindskibeslag er ikke festet tilstrekkelig.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trappen er dårlig fundamentert og har svak konstruksjon.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Sammendrag av boligens tilstand

Høydeforskjell på gulvet ble målt i stue i opprinnelig bygg.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)
Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
Rommet har ingen ventilasjon

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
Sikringsskap med automatsikringer.
Det elektriske anlegget er ikke godkjent etter inspeksjon av DLE (Det lokale eltilsyn)
Det foreligger el-tilsyns rapport som er utført 11.07.2022 som påpeker flere feil på det elektriske anlegget.
Disse feil som er påpekt av DLE må utbedres for å få et godkjent el-anlegg i boligen.

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
Det er avvik:
På kilrenne mot nord er vindskibeslag ødelagt av takras.

 **Kostnadsestimat : Under 10 000**

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.
Det er stedvis mangelfull lusing under bordkledning.
Bordkledning har mangelfull utvendig overflatebehandling.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er avvik:
Ved gjennomføring av pipe er det fuktskjolder på vegg og i himling. Det ble fuktmålt på disse steder uten å påvise forhøyede fuktverdier. Fuktmerker antas å være fra før det ble montert nytt utvendig takteking.
Skjelheter i takkonstruksjonen er synlig i stue i gammel del.
Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr
Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.
Det er ikke montert dampsperre i taket opp mot kald sone.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Rekkverket er 91 cm, høyt. Forskriftskrav er 1 meter.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Pipe i gammel del er isolert på kaldloftet. Piper skal ikke være tildekket.

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i kryp kjeller.
Grunnet liten ventilering er det påvist kondensmerker på konstruksjon i kryperommet.
Det er liten høyde i krypekjeller under opprinnelig hyttedel.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
Det er avvik:
Innvendige dører er malingsslitt.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad [Gå til side](#)
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
Det er stedvis lim på bunnlisten under veggplater.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Gulvet er tilnærmet flatt.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.
Avløpsrør i krypekjelleren er opphengt i strips.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Bygningen har ingen ventilering.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det må undersøkes om tanken fungerer.



Tomteforhold > Byggegrunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er setninger i bakken som gir utslag i planavvik på innvendige gulv.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er skjevheter i betongsøyler.
Fundamenteringen under søyler kan ikke undersøkes uten større inngrep og er ikke utført i denne rapporten.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
Alder på utvendige vannledninger er ukjent.

Tregulvet på opprinnelig hytte er har malingsslitasje på overflater i gang og stedvis store sprekker mellom bord.
Gulvet har merkbare skjevheter i stue eldre del og i gang.

I himling i stue er det synlige skjevheter.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Vannledninger på badet må sjekkes av fagperson.
Vannledninger er ikke tilfredsstillende montert.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er skjevheter i fundamenteringen.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



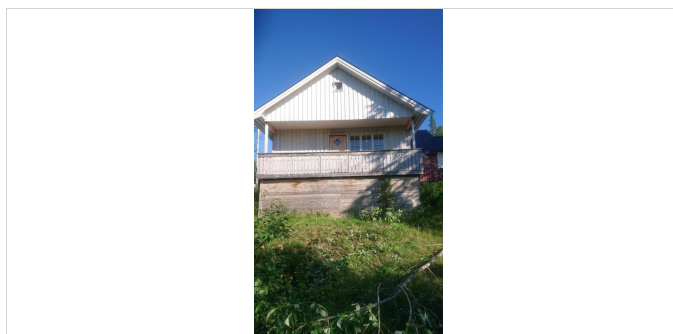
Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1971

Kommentar
Opplysning fra Matrikkelbrev.

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Manglende vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2010	Tilbygg	Tilbygg av stue og bad.
------	---------	-------------------------



Undertak av takduk montert under tekking.



Vinskibeslag på kilrenne mot nord er ødelagt.

Alder: 2009

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På kilrenne mot nord er vinskibeslag ødelagt av takras.

Tiltak

- Tiltak:

Montere nytt beslag over vindskier.

Kostnadsestimat : Under 10 000

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av stålplater og taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekket ble montert i 2009. Det ble også montert nytt undertak av takduk.



Utvendig taktekking.

Tilstandsrapport

Taktekking - 2

! TG 3

- Taktekke over inngangspartiet.



Taktekket er avsluttet for langt oppe på taket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taktekket er avsluttet for tidlig i nedre kant.
Taktekket over inngangsparti er ikke fagmessig konstruert.
Vindskibeslag er ikke festet tilstrekkelig.

Tiltak

- Tiltak:

Taktekket må repareres slik at det dekker underliggende vegg.

Nedløp og beslag

! TG 3

Det er ikke montert takrenner og taknedløp på bygningen.



Det er ikke montert takrenner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er avvik:

Det er ikke montert takrenner.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.
- Tiltak:

Takrenner og taknedløp må monteres.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

- Opprinnelig hytte: Vegger med trekonstruksjon av ukjent utførelse og stående bordkledning.
- På tilbygget er det bindingsverk konstruksjon som er isolert med ca. 15 cm isolasjon og stående bordkledning.



Kledningen må overflatebehandles.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis mangelfull lusing under bordkledning.

Bordkledning har mangelfull utvendig overflatebehandling.

Tiltak

- Andre tiltak:

Kontroll av musebånd under bordkledning.

Utvendig overflatebehandling av kledning.

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

- Takkonstruksjon på opprinnelig hytte.:

På eldre del er det montert nytt undertak av takduk på opprinnelig tretto.

Takskillet er delvis isolert med 3 lag av syddmatter, totalt 7- 10 cm.

Tilgang til kaldloftet gjennom uisolert takluke i gang.



Plassbygge taksperrer med pålagt bordtro.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

- Det er avvik:

Ved gjennomføring av pipe er det fuktskjolder på vegg og i himling. Det ble fuktmålt på disse steder uten å påvise forhøyede fuktverdier. Fuktmerker antas å være fra før det ble montert nytt utvendig taktekkning.

Skjevheter i takkonstruksjonen er synlig i stue i gammel del.

Det ble registrert spor etter mus på kaldloftet.

Tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft - 2

TG 2

- Takkonstruksjon på tilbygg:
Takkonstruksjon av prefabrikerte taksperrer.
Loftskillet er isolert med 20 cm. isolasjon.
Tilgang til kaldloftet via isolert luke i himling i stuedel.



Prefabrikerte taksperrer på tilbygg.



Manglende dampsperre i takskillet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det ble registrert spor av mus på kaldloftet.

Det er ikke montert dampsperre i taket opp mot kald sone.

Tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblede glass.



Kondensskader innvendig i karm på koblede glass.



Sprekker i karm utvendig på isolervinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Tiltak

- Vinduer må justeres.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Tilstandsrapport

Dører

TG 1

Isolert ytterdør med ukjent data.
Isolert terrassedør fra 2010.



Isolert ytterdør



Terrassedør fra 2010.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utvendig terrasse med utgang fra stue på ca. 9 m².
Terrassen er fundamentert på lettklinkerblokker og festet med bjelkesko på yttervegg.



Fundamentering av terrasse.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Rekkverket er 91 cm, høyt. Forskriftskrav er 1 meter.

Tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Andre tiltak:

Utvendige trapper

TG 3

Hovedinngangstrapp av tre.



Hovedinngangstrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk. Trappen er dårlig fundamentert og har svak konstruksjon.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Det bør bygges en ny trapp med godkjent rekkverk.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

INNENDIG

Overflater

TG 2

Gulv: Gulv er dekket med tregulv.
Vegger: Panel.
Himling: Panel og malte plater i tilbygg.



Tregulv i gammel del stue.



Skjevhet i himling i stue.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tregulvet på opprinnelig hytte er har malingsslitasje på overflater i gang og stedvis store sprekker mellom bord.

Gulvet har merkbare skjevheter i stue eldre del og i gang.

I himling i stue er det synlige skjevheter.

Tiltak

- Andre tiltak:

Overflater fungerer med dagens tilstand.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

45/52 gang og stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjell på gulvet ble målt i stue i opprinnelig bygg.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

Pipe og ildsted

TG 2

Pipe i eldre del er av ukjent type. Pipeløpet er innvendig pusset og malt, utvendig er pipa tekket med heldekkende beslag.

En vedovn er plassert i stuedel.

På tilbygd del er det montert stålpipes og vedovn i 2014. Tillatelse til tiltak for oppføring av pipe er omsøkt og godkjent 12.11.2014.



Pipe i gammel del.



Stålpipes og vedovn i tilbygg

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.

Pipe i gammel del er isolert på kaldloftet. Piper skal ikke være tildekket.

Tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

Isolering rundt gammel pipe på kaldloft må fjernes. Pipa i gammel del må undersøkes nærmere.

Krypkjeller

TG 2

Det er krypkjeller under hele hytta.

På opprinnelig del er det stubbeloft av bord under bjelkelag med ukjent isolering.

Under tilbygget fra 2010 er det stubbeloft av asfaltplater.

Krypkjelleren har god lufting på øvre side. På nedre side er krypkjelleren kledd igjen med presenning og utvendig tekket med bord.



Liten høyde i kryperom under opprinnelig hyttedel.



Innvendig er kryperommet på tilbygget kledd med presenning. Kondensmerker på drager under terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Grunnet liten ventilering er det påvist kondensmerker på konstruksjon i kryperommet.

Det er liten høyde i krypkjeller under opprinnelig hyttedel.

Tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Det må etableres bedre lufting gjennom vegg i nedre del som er kledd med presenning.

Tilstandsrapport

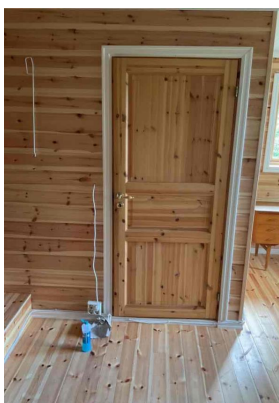
Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furudører i tilbygget.



Malte tredører.



Furudører tilbygget del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige dører er malingsslitt.

Tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av enkelte dører.

Andre innvendige forhold

TG 1

Tilbygg er bygd i ett lavere plan enn hovedbygget. Mellom plan er det trapp.

Alder: 2010

Kilde: Eier

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 og ingen dokumentasjon. Det er montert strøm inn til badet via skjøteledning og til stikkontakt på vegg.

Rørøpplagg innvendig på badet er ikke tilfredsstillende montert. Både rørøpplagg og strømledninger må utbedres av fagarbeidere.

Overflater vegger og himling

TG 2

Badet er tekket med baderomsplater på vegger og malte plater på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er stedvis lim på bunnlisten under veggplater.

Tiltak

- Andre tiltak:

Badet fungerer med dette avviket.

Overflater Gulv

TG 2

Badet har vinylbelegg på gulv.

Fallet på gulvet er tilnærmet flatt.



Belegg på badegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er montert plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Badet er innredet med servant, toalett og dusjhjørne.



Gulvtoalett og servant på bad.

Ventilasjon

! TG 3

Badet har ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler styrt tilluftsventilering.
- Rommet har ingen ventilasjon

Tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

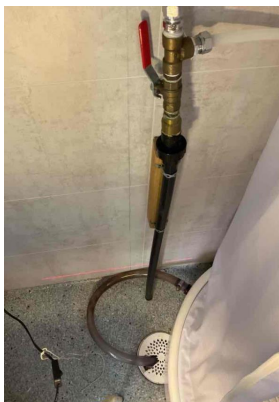
Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er ikke foretatt.

Varmtvannsbereder er tilkoblet innvendig på badet og røropplegg er montert på vegg.

Avløp og vanninntak går gjennom gulvet og er sjekket fra kryperommet. Ingen avvik.



Vannrør og sluk går ned gjennom gulv til krypekjeller under hytta.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 2

Vegger og himling er dekket med malt panel, gulvet er dekket med tregulv.

Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter og laminat benkeplate.

Det er ikke innlagt vann og avløp til kjøkkenet.

Hvitevarer består av en komfyr.



Kjøkkeninnredning.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulv.

Tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Avtrekk

! TG 1

Kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Kjøkkenventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

På badet er det tilkoblet plastrør til dusj, wc og servant fra inntaksslang fra kryperom.

På bod i gangen er det innvendige kobberør.



Innendige vannledninger er ikke fagmessig montert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Vannledninger på badet må sjekkes av fagperson. Vannledninger er ikke tilfredsstillende montert.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Vannledninger på badet må sjekkes av fagperson.

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.



Avløpsrør av plast. Bilde fra krypekjeller. Avløpsrør er opphengt i strips.

Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Avløpsrør i krypekjelleren er opphengt i strips.

Tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Avløpsrør i krypekjelleren må gjøres fast med permanente fester.

Ventilasjon

TG 2

Bygningen har ingen ventilering foruten avtrekk fra kjøkken ventilator.

Vurdering av avvik:

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

Bygningen har ingen ventilering.

Tiltak

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

Varmtvannstank

TG 2

På badet er det montert en varmvassbereder på 50 liter som er fra 2012.



Varmvassbereder på bad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannstank - 2

TG 2

Bereider på bod av på 5 liter fra 2005.

Alder: 2005

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det må undersøkes om tanken fungerer.

Tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 3

Sikringsskap med automatsikringer.

Det elektriske anlegget er ikke godkjent etter inspeksjon av DLE (Det lokale eltilsyn)

Det foreligger el-tilsyns rapport som er utført 11.07.2022 som påpeker flere feil på det elektriske anlegget.

Disse feil som er påpekt av DLE må utbedres for å få et godkjent el-anlegg i boligen.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2010

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Nei

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja El- rapport som er utført 11.07.2022 som påpeker flere feil på det elektriske anlegget. Disse feil er ikke utbedret.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Utvidet kontroll er utført 11.07.2022. Les vedlagte kontroll.

Branntekniske forhold

TG 3

Det er ikke montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav. Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og røykvarslere er demontert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 2

Det er byggegrunn av løsmasser.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er setninger i bakken som gir utslag i planavvik på innvendige gulv.

Tiltak

- Tiltak:

Grunnforholdene bør undersøkes nærmere.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Fritidsboligen er fundamentert på søyler av betong og lettklinkerblokker.



Fundamentering av betong søyler.



Søyle fundamentering av lettklinkerblokker på tilbygg fra 2010.



Det er skjevheter i fundamentering under opprinnelig del.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i betongsøyler.

Fundamenteringen under søyler kan ikke undersøkes uten større inngrep og er ikke utført i denne rapporten.

Tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av fundamenter under søyler må utføres.

Grunnmur og fundamenter - 2

TG 2

Inngangspartiet er fundamentert på telefonstolper

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er skjevheter i fundamenteringen.

Tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser av fundamenteringen må utføres.

Terrengforhold

TG 1

Fritidsboligen ligger i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

Bygningen har utvendig avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL), septiktank med overløp til offentlig avløpsnett og privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Alder på utvendige vannledninger er ukjent.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Foreta kontroll av brønnvann.

Nærmere undersøkelser på alder av utvendige vannrør bør utføres.

Septiktank

TG 1

Eiendommen er tilknyttet felles avløpsanlegg sammen med andre hytter.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Byggeår
2010

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Ukjent byggeår. Ca. årstall er opplyst av
rekvirent.

Beskrivelse

Uthuset er fundamentert på lecablokker på terreng.

Vegger er av uisolert bindingsverk som utvendig er kledd med liggende panel.

Takkonstruksjon av plassbygde taksperrer som utvendig er pålagt stålplater.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

71 m²/68 m²

Fritidsbolig: Vindfang , Gang , Bod , Stue , Kjøkken ,
Soverom , Soverom 2, Stue 2, Bad

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 6 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/formue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 1 350 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

600 000

Konklusjon markedsverdi

600 000

Markedsvurdering

Markedsverdi gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen.

Markedet for salg av boligeiendommer er for tiden bra. Eiendommens standard, tilstand og beliggenhet skulle tilsi at den skulle være omsettelig i dagens marked.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 1825-62/16/0/0 ,8685 TROFORS 83 m ² 1970 2 sov	28-12-2021	1 450 000	1 365 000	0	1 365 000	16 446
2 Tomasvassvegen 109 ,8685 TROFORS 83 m ² 1977 3 sov		1 200 000	0	0	0	14 458

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Fritidsrenovasjon	Kr.	1 579
Branntilsyn, feiing:	Kr.	817
Eiendomsskatt:	Kr.	2 394
Forsikring, stipulert av takstmannen.:	Kr.	3 000
Årlige utgifter for andel i vannanlegg:	Kr.	2 000
Årlige utgifter for andel i avløpsanlegg:	Kr.	2 000
Årlige utgifter for felles veianlegg:	Kr.	2 000
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	29 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 350 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 250 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 100 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	0
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	0
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 100 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 350 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	71	68	3	Vindfang , Gang , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Stue 2, Bad	Bod
Sum	71	68	3		

Kommentar

Innvendige romhøyder:
Ca. 2,35- 2,48 meter.

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger søknad på bygging av tilbygg i kommunens arkiver.

Tilbygget og inngangspartiet er bygd nærmere nabotomten enn 4 meter. Dette er godkjent av eier av naboeiendom med underskrevet brev datert 25.03.2010.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. Etasje	6	0	6		Bod
Sum	6	0	6		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygget er ikke søknadspliktig

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?	☐ Ja	☒ Nei
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?	☐ Ja	☒ Nei
Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?	☐ Ja	☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
27.7.2022	Iris Bjerknesli	Rekvirent
	Knut Kjønås	Takstmann

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1825 GRANE	63	124		0	909.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Sør-Storsandvegen 78

Hjemmelshaver

Nordal Anne-Grete Øglænd

Kommentar

Innkjørsel og parkeringsplass opp til fritidseiendommen er delvis bygd på naboeiendom.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Majavatnet i Grane kommune på østsiden av E-6. Avkjøring fra E-6 på Hotellvegen og videre ca. 450 meter etter Sør-Storsandvegen.

Utsikt over Majavatnet og nærliggende bebyggelse.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet offentlig og privat veg. Privat veg går fra E-6 og inn gjennom hyttefeltet.

Eiendommen betaler en årlig avgift på fellesveg til hytteforeningen på kr. 2000,- for vedlikehold og brøyting vinterstid.

Tilknytning vann

Eiendommen har andel i privat vannanlegg gjennom Sør Storsand hytteforening.

Tilknytning avløp

Eiendommen har andel i privat avløpsanlegg gjennom Sør Storsand hytteforening.

Regulering

Navn på reguleringsplan: Sør-Storsand hytteområde.

Om tomten

Tomten ligger i skrående terreng og er vestvendt. Tomten er ei naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen registrerte servitutter på eiendommen i følge ubekreftet utskrift fra grunnboken datert 15.06.2022.

Tinglyste rettigheter om veg over gnr. 63 bnr. 12 i Grane.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
598 500	2022	Beregningsgrunnlag eiendomsskatt er kr 598 500 -. Årlig eiendomsskatt er kr 2394 ,-

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
305 000	2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plan og fasdetegninger tilbygg.	05.02.2010	Godkjente tegninger av boligen.	Innhentet	1	Nei
Situasjonskart	27.06.2022		Innhentet	1	Nei
Ambita AS.	27.06.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS.	27.06.2022	Diverse eiendomsinformasjon samt kvalitetssikring og kontroll av markedspris i nærområde.	Innhentet	0	Nei
Bilder.	27.06.2022	Bilder av eiendommen iht. til egen kvalitetssikring.	Innhentet	0	Nei
Linea AS.		Tilsynsrapport fra Linea vedrørende boligens el-anlegg.	Fremvist	0	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DL2217>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

NORDAL ANNE-GRETE ØGLÆND
Elsfjordvegen 217

8672 ELSFJORD

Forespørsel om elektrisk anlegg i Majavatn , 8685 TROFORS.

Navn nettkunde: NORDAL ANNE-GRETE ØGLÆND
Målernummer: 6970631404817479
Anlegget ble sist kontrollert: Anlegget ble ikke kontrollert da det var nytt i 2007
Kontrollresultat: DLE har derfor ingen opplysninger om evt feil og mangler på det elektriske anlegget.
Forfall neste kontroll: 2027

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Arve Kjønnås
Overingeniør

Postboks 702
8654 Mosjøen

Industrivegen 7
8657 Mosjøen

post@linea.no
+47 751 00 400

Side 1 av 1