

Tilstandsrapport

📍 Bjørnstien 11, 8646 KORGEN

📖 HEMNES kommune

gnr. 107, bnr. 2, fnr. 148

Markedsverdi

3 950 000

Areal (BRA): Enebolig med integrert garasje. 284 m², Uthus 28 m²



Befaringsdato: 01.09.2023

Rapportdato: 14.09.2023

Oppdragsnr.: 12315-1693

Referansenummer: UJ5620

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport
14.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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.

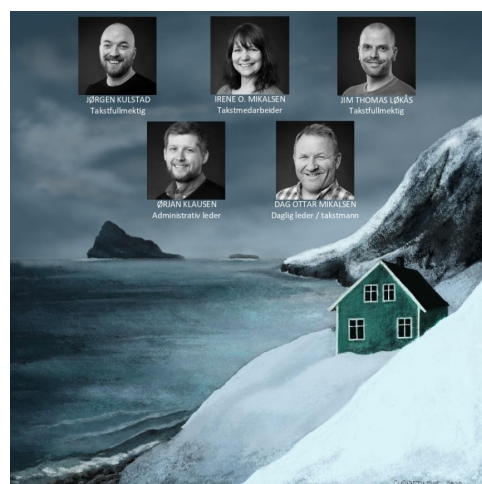
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får 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.

Verdi Eiendomstakst

Verdi Eiendomstakst AS ble grunnlagt i 2011. Den gang da som nå, med tydelige verdier og en grunnleggende visjon om å hjelpe folk på Helgeland med en trygg bolighandel. Dette slik at reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker IKKE oppstår i etterkant av eierskiftet.

Hele Helgeland er vårt geografiske område, og vi er i dag lokalisert i Mo i Rana.

Hvis du ønsker å lese mer om oss kan du gjerne besøke vår nettside www.vet.no.

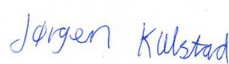


Rapportansvarlig



Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Medansvarlig



Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
483 05 020



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

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.

- TG IU

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.



Beskrivelse av eiendommen

Oppgraderinger er nyere dato:

Utvendig.

- Glass fra 2021 i vinduer i hovedetasjen.
- Markplattning fra ca. 2020 foran inngangspartiet.

Innvendig:

- Kjøkkeninnredningen er fra 2007.
- Oppvaskmaskin fra 2022.
- Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 21.11.2022. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
- Klebersteinovn fra 2007.
- Varmepumpe fra 2019 (montert i 2021).

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	312 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	284 m ²
Totalpris	4 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig med integrert garasje.			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Hovedetasje	132	110	22
Loftsetasje	64	60	4
Sokkeletasje	88	64	24
Sum	284	234	50

Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	28	0	28
Sum	28	0	28

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med integrert garasje.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Det bemerkes at det ene soverommet er slått sammen med badet og er i dag et stort bad.

Sokkeletasje/kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som disp, benyttes i dag som soverom.

Loftsetasje:

- Deler av soverom i loftsetasje er omgjort til boder.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Uthus

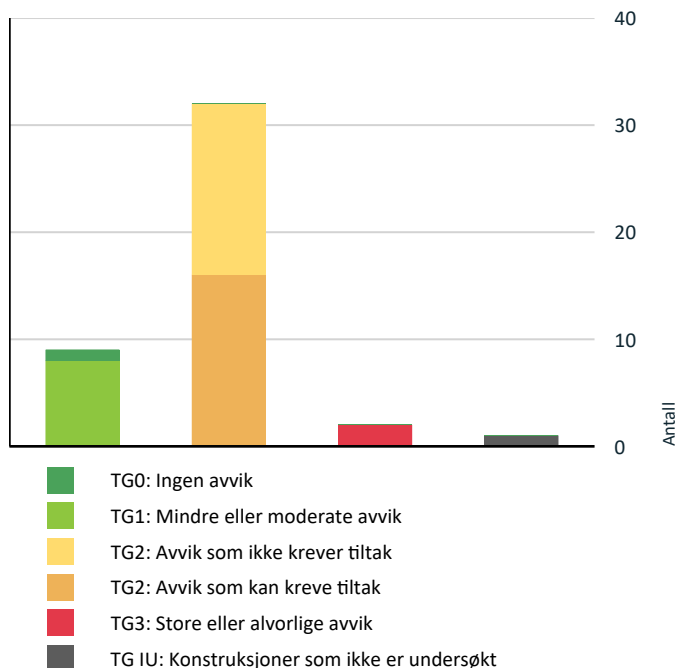
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på uthuset.

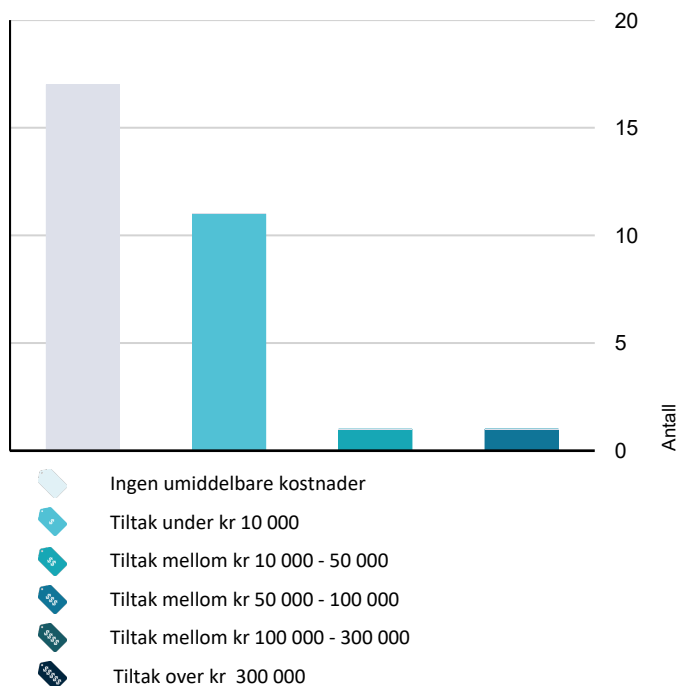
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det bemerkes at takstmannen har satt markedsprisen med forutsetning at boligen blir godkjent bruksendret i henhold til dagens bruk samt at det foreligger brukstillatelse på uthus.

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler på generelt grunnlag å søke kommunen om bruksendring av alle søknadspliktige endringer (endring fra tilleggsdel til hoveddel eller fra hoveddel til tilleggsdel). Kostnader i sakens forbindelse; byggeteknisk rådgivning, kommunale saksbehandlingsgebyr, eventuelle plan- og fasadetegninger og juridisk bistand, vil tilkomme. Kostnader til eventuelle byggetekniske endringer/utbedringer eller andre uforutsette utgifter vil også kunne tilkomme.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig med integrert garasje.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:

Manglende gelender/rekkverk langs den ene siden av trappeløpet. TG3 settes på grunn av dette.

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn i lakkerte trapper.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeetasje:

Lysåpninger i gelender og opptrinn som overstiger 10 cm.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.



TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

To punkterte vinduer i soverom mot sør i loftsetasjen, det samme rommet har et vindu som er provisorisk lukket (har ikke hengsler/kan ikke åpnes for da faller det ut).

Flere av vinduene er utvendige værslitte.

 **Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør:

Døren er utvendig værslitt. Harde tettepakninger som fører til dårligere tetteevne.

Terrassedør, stue:

Låsen virker ikke tilfredsstillende.

Terrassedør, soverom:

Dørblad subber noe mot karm. Døren er utvendig værslitt. Harde tettepakninger som fører til dårligere tetteevne. Treghet ved lukking.

Inngangsdør, sokkeletasje:

Døren er utvendig værslitt. Harde tette pakninger som fører til lavere tetteevne. Dørblad subber noe mot karm

Boddør: Glassfelt er erstattet med en kryssfinerplate.

Døren er utvendig værslitt.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrasse:

Manglende gelender/håndløper langs trappeløpet.

Skjevheter i fundamenteringen.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører subber mot karm.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Utettheter ved rørgjennomføring.

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert.

Gulvet er flatt.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

! Våtrom > Sanitærutstyr og innredning > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Sammendrag av boligens tilstand

Fuksvell i himling. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Sår i tapet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på avtrekksviften på loftet. Utskiftning å påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si. Soverom i loftsetasjen har kun ventilasjon via åpning av vinduer.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis sprekker i utvendig puss.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

TEG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Stedvis rust og overflateavflassing i taktekket. Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Utvendig > Garasje inntil boligen [Gå til side](#)

Det er avvik:

Saltutslag på vegger og i himling i underliggende bod.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv: Største målte planavvik i hovedetasjen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 18 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Manglende listverk mellom vegger og himling. Tanken var å legge ny himling her. Utettheter mellom vegger og gulv.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Malingsavflassing på nedre del av yttervegg. Det ble fuktmålt her ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig sviktende drenering rundt boligen.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ved yttervegg ble registrert.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Sprekk i flis ved bidet og under innredning.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert. Gulvet er tilnærmet flatt.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.
Det bemerkes at det ikke er membran rundt den
innebygde sisternen.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige vannledninger.



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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på innvendige avløpsledninger.



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

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av
varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering
er overskredet.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier
ble registrert i gulv og vegger.



! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og
dermed muligheter for større vannansamlinger.



! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige vannledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert
på utvendige avløpsledninger.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED INTEGRERT GARASJE.



Byggeår

1982

Kommentar

Boligen ble godkjent 01.04.1980 og fikk utstedt ferdigattest 07.01.1982.

Anvendelse

Boligen var ved befaring ubebodd.

Standard

Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1996	Tilbygg/påbygg	Boligen ble påbygget med loftsetasje i 1966. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse på påbygget.
------	----------------	--

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra 1996, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.



Visuell besiktelse av taket.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Stedvis rust og overflateavflassing i taktekket.

Det ble ikke registrert noe visuelle skader i taktekket ved befaring, men det kan være svekkelser i innfestning og lekter.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Nedløp og beslag

TG 3

Tilstandsrapport

Renner og nedløp av metall fra 1996. Det er anlagt varmekabler i renne ved inngangspartiet opplyser eier.

To luftehatter på taket.

Stigetrinn til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt fra ca. 2005.



Bulker i renner.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

! TG 2

Yttervegger av bindingsverk av tre.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.



Kontroll av ytterkledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved utskifting av bordkledning, sørg for tilfredsstillende konstruksjonsoppbygging.

Takkonstruksjon/Loft

! TG IU

Valmet takkonstruksjon av tre med takoppløft mot øst.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

! TG 2

Hovedetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Glass fra 2021.

Loftsetasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra tilbyggår.

Sokkeletasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår.



To punkterte vinduer i loftsetasjen.



Ett vindu i loftsetasjen er provisorisk festet (kan ikke åpnes og lukkes).



Malingsavflassing i utforing på stuen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

To punkterte vinduer i soverom mot sør i loftsetasjen, det samme rommet har et vindu som er provisorisk lukket (har ikke hengsler/kan ikke åpnes for da faller det ut).

Flere av vinduene er utvendige værslitte.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftning av vinduer i soverom mot sør i loftsetasjen, samt overflatebehandling av flere av vinduene bør påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

TG 2

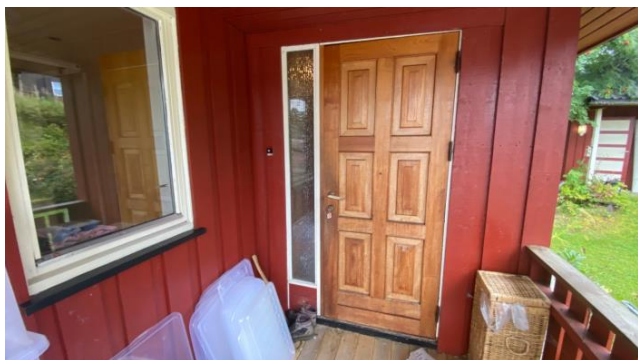
Hovedinngangsdør: Takoverbygget tett isolert dør fra byggeår.

Terrassedør, stue: Takoverbygget malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 2007.

Terrassedør, soverom: Takoverbygget isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Inngangsdør, sokkeletasje: Tett isolert dør fra byggeår.

Boddør: Dør av tre som opprinnelige hadde et glassfelt. Glassfelt er erstattet med en kryssfinerplate.



Hovedinngangsdør.



Terrassedør på soverommet.



Inngangsdør sokkeletasje.

• Det er avvik:

Hovedinngangsdør:

Døren er utvendig værslitt. Harde tettepakninger som fører til dårligere tetteevne.

Terrassedør, stue:

Låsen virker ikke tilfredsstillende.

Terrassedør, soverom:

Dørblad subber noe mot karm. Døren er utvendig værslitt. Harde tettepakninger som fører til dårligere tetteevne. Treghet ved lukking.

Inngangsdør, sokkeletasje:

Døren er utvendig værslitt. Harde tette pakninger som fører til lavere tetteevne. Dørblad subber noe mot karm

Boddør: Glassfelt er erstattet med en kryssfinerplate. Døren er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak for å lukke avvik bør påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse:

Delvis takoverbygget terrasse på ca. 26,5 med malt stående rekkverk.

Rekkverket har en høyde på ca. 100 cm.

Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Balkong:

Balkong på ca. 5 m2 med malt liggende rekkverk. Rekkverket har en

høyde på 100 cm.

Adkomst via dør fra det ene soverommet i hovedetasjen.

Markplattning fra 2020 foran inngangspartiet.



Balkongen er oppført utenfor fasade øst.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport



Terrassen er oppført utenfor fasade sør. Terrassen er moden for overflatebehandling.



Bevegelser i fundamenteringen har forårsaket sprekk i grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrasse:

Manglende gelender/håndløper langs trappeløpet.

Skjevheter i fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretning av terrassen, samt forsterkninger av fundamenteringen bør påregnes.

Garasje inntil boligen

TG 2

Enkel beskrivelse:

Betonggulv av støpt dekke.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Innvendige vegger og himling er tekket med gipsplater.

Vindu av tre med 2-lags isolerglass.

Vippeport av tre.

Underliggende bod med utvendig adkomst under garasjerommet.



Bod under garasjerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Saltutslag på vegger og i himling i underliggende bod.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak ansees ikke som nødvendig.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er tekket med beleg, parkett og laminat.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2006 på bad/wc/vaskerom.

Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Sokkeletasje: Varmekabler fra byggeår si samtlige rom foruten boder. I ca. 2010 ble det er anlagt ny gulvvarme i vaskerommet, men denne er ikke tilkoblet.

Vegger er tekket med tapet, malt tapet, malt panel, umalt panel og malte/umalte panelplater.

Himlinger er tekket med malte plater, umalt panel og malt panel.



Sprekk i tapet.

Tilstandsrapport



Manglende avslutning mellom parkett og pipe, samt mellom parkett og trapp.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskille/gulv i hovedetasjen og loftsetasjen av trebjelkelag. Støpt såle på grunnen i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i hovedetasjen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 14 mm, og største målte planavvik i hele rommet er ca. 18 mm. Dette er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bygningsdelen virker å fungere godt med dagens tilstand, og registrert avvik er relativt normalt alder tatt i betraktning. Oppretting av gulv anses av takstmannen ikke som nødvendig (relatert til boligens alder) men ved oppussing kan likevel dette vurderes. TG2 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Utføring av en ny radonmåling med følgende dokumentasjon bør vurderes. Per i dag er det ikke krav til radonmåling hvis boligen bebos av eier. Hvis boligen eller deler av boligen skal leies ut er det krav til radonmåling.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har et innvendig element pipeløp som strekker seg fra sokkeletasje og over tak.

Sotluke montert i sokkeletasjen.

Pipeløpet har 2 fastmontert ildsteder, klebersteinovn fra 2007 i stuen og eldre vedovn i sokkeletasjen. Ildsteder var ikke i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i ca. 2020 opplyser eier.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Rom Under Terreng

TG 2

Rom under terreng er bad/wc, vaskerom og boder.

Hulltaking er ikke foretatt da murvegger er åpne i boder og vaskerom.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.



Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det ble fuktmålt ved befaring og forhøyede fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Innvendige trapper

TG 3

Tilstandsrapport

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:

Lakkert åpen tretrapp med repos. Veggmonter håndløper langs den ene siden av trappeløpet. Stående rekkverk i loftsetasjen. Rekkverket har en høyde på ca. 99cm.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje:

Åpen tretrapp med sving. Belegg i inntrinn. Stående gelender langs den ene siden av trappeløpet.



Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje.



Måling av lysåpninger i rekkverket i loftsetasjen.



Det er mulig å gå på "utsiden" av det ene rekkverket i loftsetasjen.



Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:

Manglende gelender/rekkverk langs den ene siden av trappeløpet. TG3 settes på grunn av dette.

På generelt grunnlag anbefales det sklisikring i inntrinn i lakkerte trapper.

Trapp mellom hovedetasje og sokkeletasje:

Lysåpninger i gelender og opptrinn som overstiger 10 cm.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det må monteres tilfredsstillende gelender/rekkverk langs trappeløpet mellom hovedetasjen og loftsetasjen.

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.

Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

TG 2

Hovedetasje: Heltre speildører. Finerte slette dører til soverom.

Loftsetasje: Lakkerte heltre speildører.

Sokkeletasje: Malte speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

VÅTROM

SOKKELETASJE > BAD/WC

Generell

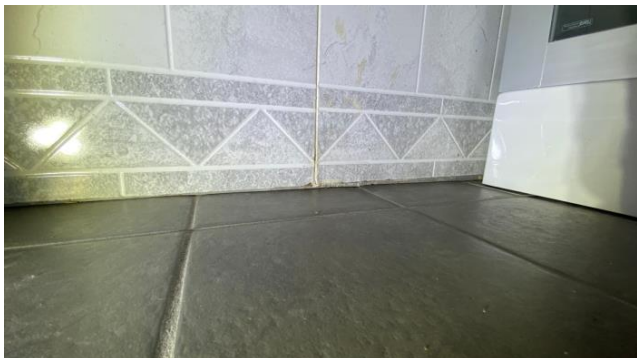
Baderommet ble sist pusset opp i ca. 2010, arbeidene ble utført av eier.

Tilstandsrapport

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er tekket med våtromsplater.
Himling er tekket med umalt panel.



Utettheter mellom gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Manglende listverk mellom vegger og himling. Tanken var å legge ny himling her.
- Utettheter mellom vegger og gulv.

Så lenge det benyttes dusjkabinett vil baderommet fungere, skal det dusjes direkte på overflater må det utføres tiltak.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er tekket med fliser.



Fuktmåling i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Utettheter ved rørgjennomføring.

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert. Gulvet er flatt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utettheters ved rørgjennomføring bør tettes.
I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk i gulvet under dusjkabinettet.
Smøremembran fra ca. 2010, arbeidene ble utført av eier.



Kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Servant med ett-greps blandebatteri. Noe trykkslag i vannrør.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Laminerte skrog med malte profilerte fronter. Lysarmatur over speilet.

Ventilasjon

TG 2

Baderommet har mekanisk avtrekk via vegg (avtrekksvifte på loftet).

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

SOKKELETASJE > VASKEROM

Generell

Gulvet i vaskerommet ble lagt i ca. 2010, arbeidene ble utført av eier. I forbindelse med legging av det nye gulvet ble det lagt nye varme i gulvet, denne varmen er ikke tilkoblet strøm. Det er underliggende varmekabel fra byggeår i gulvet.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er tekket med malte plater og malt puss.
Himling er tekket med umalt panel.



Fuktmåling i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingsavflassing på nedre del av yttervegg. Det ble fuktmålt her ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ble registrert. Dette skyldes trolig sviktende drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Se punktet "drenering".

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er tekket med fliser.



Fuktmåling i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, noe forhøyede fuktverdier ved yttervegg ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Plastsluk fra byggeår.

Smøremembran fra ca. 2010, arbeidene ble utført av eier.



Kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen og membran skiftes ut.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekum av stål med to-greps blandeblender.
Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 2

Rommet har mekanisk avtrekk i himling via avtrekksviften på loftet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra 2006, arbeidene ble utført av fagfolk/firma.
I forbindelse med arbeidene ble baderommet utvidet, soverom og bad ble slått sammen til et rom.
Dokumentasjon foreligger ikke.

Overflater vegger og himling

TG 2

Vegger er tekket med fliser.
Himling er tekket med malte plater.



Sprekk i flis på sisternekassen.



Sprekk i flis under innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Sprekk i flis ved bidet og under innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Tiltak ansees ikke som nødvendig.

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er tekket med fliser.



Fuktmåling i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.
Gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om for å få riktig fall mot sluk. Dette vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering bør man påse at badet bygges med riktig/tilfredsstillende fall mot sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Tilstandsrapport

Baderommet har to plastsluk i gulvet.
Smøremembran fra 2006.



Kontroll av sluk.



Kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.
Det bemerkes at det ikke er membran rundt den innebygde sisternen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant med ett-grepsblandebatteri.
Vegghegt tpalett med innbygget sisterne.
Dusjkabinett.
Boblebadekar med fastmontert blandebatteri.
Skyllekum av stål med ett-grepsblandebatteri. Opplegg for vaskemaksin.
Laminert skrog med heltre speilfronter,
Belysning over speil.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Etablering av drengåpning under den innebygde sisternen bør vurderes.

Ventilasjon

TG 1

Baderommet har mekanisk avtrekk via ytterveggen og naturlig ventilasjon vuluftespalter i vinduer.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Gulv er dekket med parkett.
Vegger er dekket med malte panelplater.
Himling er dekket med malte plater.

Laminerte skrog med heltre eikefronter.
Laminerte benkeplater.
Integrert koketopp fra ca. 2018, stekeovn fra 2007, kjøl/fryseskap fra 2007.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Oppvaskmaskin fra 2022.
Kjøkkeninnredningen er av merket Nygård Kjøkken fra 2007.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.



Det er påsatt en transparent plate på vegg over oppvaskkummen. Det bemerkes at plater som er på vegger tåler veldig lite vannsøl/vanddamp.

Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk fra 2007 over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

TG 2

Gulv er tekket med belegg.
Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med malte plater.

Servant med to-greps blandebatteri.
Gulvmonter toalett.
Rommet har mekanisk avtrekk i himling.



Fuktmåling i himling, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Sår i tapet.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Fuksvell i himling. Det ble fuktmålt her ved befarings, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Sår i tapet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i opprinnelig vaskerom i sokkeletasjen.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

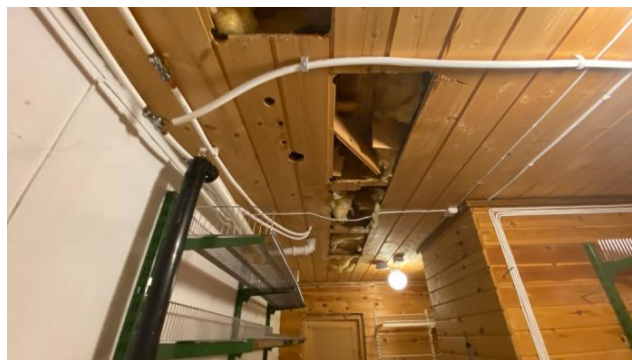
Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør

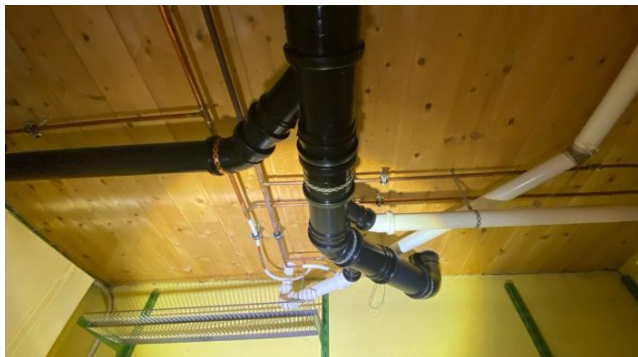
TG 2

Avløpsrør av plast.
Tidligere lekkasje fra avløpsrør fra kjøkkenet, derfor er deler av himling i underliggende bod åpnet. Lekkasjen er tettet og fuktskadet isolasjon er fjernet.



Etasjeskille mellom sokkeletasje og hovedetasje er åpnet fra undersiden av kjøkkenet. Dette ble utført etter en lekkasje fra avløpsrør her.

Tilstandsrapport



Kontroll av røropplegg i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

TG 2

Hovedetasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på kjøkken, bad/wc/vaskerom og toalettrom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Loftsetasje:

Etasjen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer i loftstuen.

Sokkeletasje:

Etasjen har mekanisk avtrekk på bad/wc og vaskerom, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i de fleste vinduene og ventiler i yttervegger.

Avtrekksvifte fra byggeår montert bak knevegg i loftsetasjen.

Avtrekksviften er i dag tilkoblet toalettrommet i hovedetasjen, samt bad/wc og vaskerommet i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på avtrekksviften på loftet. Utskiftning å påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Soverom i loftsetasjen har kun ventilasjon via åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Andre VVS-installasjoner

TG 1

Luft-til-luft varmepumpe av merket Panasonic fra 2019 (montert i 2021), arbeidene ble utført av fagfolk/firma.

Boligen har sentralstøvsuger, sugenheten er plassert i garasjerommet.

Tilkoblingspunkt i samtlige etasjer.

garasjer. Ved befaring var det noe problemer med tilkoblingspunkt i sokkeletasjen, dette vil bli utbedret før slag opplyser eier.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereider av merket ctc Ferro Fil på 194 liter og 1950 watt fra 2011, plassert i vaskerommet i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

TG 1

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-skap plassert i entre/gang i hovedetasjen.

Automatsikringer og måler.

Gulvvarme:

Hovedetasje: Termostatstyrte varmekabler fra 2006 på bad/wc/vaskerom.

Loftsetasje: Ingen rom med gulvvarme.

Sokkeletasje: Varmekabler fra byggeår si samtlige rom foruten boder. I ca. 2010 ble det er anlagt ny gulvvarme i vaskerommet, men denne er ikke tilkoblet.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 21.11.2022.

Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

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)?
Ja



Kontroll av el-skapet.

Tilstandsrapport



Stedvis sprekker/riss i puss.



Stedvis sprekker/riss i puss.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis sprekker i utvendig puss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

På generelt grunnlag bør sprekker og riss i puss tettes. Overvåk tilstanden.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Terrengforhold

! TG 2

Eiendommen ligger i terrassert/skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Ved et par tilfeller for ca. 15 år siden har utvendig vannrør frosset ved tilkoblingspunktet, her er det blitt isolert i ettertid. Etter at det ble utført tiltak har vannrør ikke frosset.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1998

Kommentar

Byggeåret er basert på godkjente tegninger fra 1997. Det foreligger ikke ferdigattest på uthuset.

Standard

Uthuset holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Uthuset fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv. Delvis grunnmurer/yttervegger av lettklinkerblokker.

Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Valmet takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takplater av stål. Undertak av presenning.

Vinduer av tre med 1-lags glass.

Leddport av tre.

Bygget har innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men av avvik som nevnes er:

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

284 m²/234 m²

Enebolig med integrert garasje.: 2 Entré, 2 Stuer, Kjøkken, Toalettrom, Gang, 2 Bad, 6 Soverom, Garasje, 2 Kott, Trapperom, 2 Bod, Vaskerom

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 28 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 950 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 300 000

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 uten fradrag

4 000 000

Fradrag for festet tomt

-

30 000

Konklusjon markedsverdi

3 950 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr. 1 000	01.01.2014	Kr. 1 231	Kr. 30 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønnsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterede fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Bjørnstien 3 ,8646 KORGEN 151 m ² 1979 3 sov	05-06-2023	2 800 000	3 300 000	0	3 300 000	21 854

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 skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Renovasjon; standard abonnement kroner 5 565,- er lagt til grunn:	Kr.	5 565
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	35 000
Fra og med 2021 er det ikke lenger fast årlig gebyr for feiing og tilsyn med fyringsanlegg, men gebyr knyttet til den enkelte tjeneste. Takstingeniøren har estimert et årlig gjennomsnittsbetrag:	Kr.	850
Kommunale avgifter:	Kr.	18 561
Takstingeniøren har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	70 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med integrert garasje.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	7 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 750 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med integrert garasje.	Kr.	5 200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	340 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 110 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	230 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 5 430 000

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.	850 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	850 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000
--	------------	------------------

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. Arealen 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 bygnings sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings sakkyndig 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 bygnings sakkyndige 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

Enebolig med integrert garasje.

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Hovedetasje	132	110	22	Entré/gang, Stue , Kjøkken , Toalettrom , Mellomgang, Bad/wc/vaskerom, Soverom 1, Soverom 2	Garasjerom
Loftsetasje	64	60	4	Loftstue, Soverom 1, Soverom 2	Kott 1, Kott 2
Sokkeletasje	88	64	24	Trapperom , Soverom 1/Kjellerstue, Bad/wc, Vaskerom , Soverom 2, Entré/vindfang	Bod 1, Bod 2
Sum	284	234	50		

Kommentar

Det bemerkes at ca. 16,5 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over. Boligen har en bod med utvendig adkomst på ca. 20,5 m² under garasjen. Dette arealet er ikke medtatt i arealoppstillingen over iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldende fra 9. febr. 2015".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
I ettertid er det blitt gjort noen bruksendringer, og disse er som følger:

Hovedetasje:

- Det bemerkes at det ene soverommet er slått sammen med badet og er i dag et stort bad.

Sokkeletasje/kjelleretasje:

- Rommet som på godkjente tegninger er benevnt som disp, benyttes i dag som soverom.

Loftsetasje:

- Deler av soverom i loftsetasje er omgjort til boder.

Anbefaling:

- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Rana kommune om bruksendring/godkjenning av alle nevnte søknadsplichtige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Montert varmepumpe.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Det bemerkes at vinduene på soverom i loftsetasjen og sokkeletasjen ikke tilfredsstillter dagens krav til rømning.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Etasje	28	0	28		Bod/garasjerom
Sum	28	0	28		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest på uthuset.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2023	Jørgen Kulstad	Takstingeniør
	Kirsten Petra Solhaug	Kunde
	Irene O. Mikalsen	Senior takstmedarbeider
	Kirsten Petra Solhaug	Kunde
	Torstein Solhaug	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	107	2	148	0	1022.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato	
Bjørnstien 11				10.01.1980	01.01.2024	09.01.2079	
Hjemmelshaver							
Hjemmelshaver av bygningsmasse: Kirsten Petra Jacobsen Solhaug og Torstein Solhaug.							
Hjemmelshaver av tomt: Olav Oldernes							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Krogen i Hemnes kommune, om lag 40 km sør for Mo i Rana. Fra eiendommen er det kort avstand til Korgen Sentralskole, barnehager og sentrum av Korgen med de fleste og mest nødvendige servicefasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boligbebyggelse iht. reguleringsplan for "Bjørnstien", plan-ID 2005002. Ikrafttredelse 24.05.2005.

Om tomten

Opparbeidet terrassert tomt med plen og prydbusker. Belegningsstein i innkjørsel og gårdsplass. Eldre lekestue på eiendommen.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming

Byggemåte

Støpt såle med grunnmur/yttervegger av lettklinkerblokker (Leca).
Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Valmet takkonstruksjon av tre med takoppløft mot vest. Taket er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1982, bygd over 3 plan. Til boligen hører det med et uthus.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel for Korgen (KPA for Korgen) Plan ID: 2014101. Ikrafttredelse 11.02.2016.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1980

Forsikring

Selskap Ukjent	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie 10 000
Kommentar Beløp estimert av takstingeniøren.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Takstmannen har ikke mottatt selgers egenerklæring og har av den grunn ikke kontrollert egenerklæringen.	Ikke gjennomgått	0	Nei
Ambita	23.08.2023	Samlet dokumentasjon fra Hemnes kommune, HAF, Ambita og Norkart.	Gjennomgått	35	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	30.08.2023	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv eiendomsmegling	13.09.2023	Dokumentasjon festeopplysninger	Gjennomgått	6	Nei

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 Rappportsammendrag 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 dampsperrer 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 fuktinnhold 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/personvernerklæring/

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/personvernerklæring/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/UJ5620>

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



LINEA

Returadresse:
Postboks 702
8654 Mosjøen

Dato: 30.08.2023
Vår ref.: Ketil Olsen

Saksnummer: 104607

SOLHAUG TORSTEIN
Bjørnstien. 11

8646 KORGEN

Forespørsel om elektrisk anlegg i Bjørnstien 11, 8646 KORGEN.

Navn nettkunde: SOLHAUG TORSTEIN

Målernummer: 6970631404487542

Anlegget ble sist kontrollert: 21.11.2022

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet 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

Ketil Olsen
Tilsynsleder