


Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Slipsteinneset 12, 8762 SLENESET

 LURØY kommune

 gnr. 12,12, bnr. 115,255, snr. 0,0

Markedsverdi

1 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 120 m² BRA-i: 86 m²



Befaringsdato: 08.07.2024

Rapportdato: 15.08.2024

Oppdragsnr.: 12315-2045

Referansenummer: VR1363

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Thea H Pedersen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrapporter av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrapporter over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrapporter av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befaring.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrapporter er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

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



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

Fritidsbolig - Byggeår: 1924

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med takpapp fra 2019/2020 av Hamarøy Bygg og Renoveringstjenester AS. Det ble lagt nytt taktekket etter at det ble oppdaget en lekkasje fra taket (loftet).

A-profilerte takplater over tilbygget entre/trappegang.

Renner og nedløp av metall og plast. Renner av metall er fra 2019/2020.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre.

Yttervegger i tilbygget stue er trolig isolert med 15 cm isolasjon. Entre/trappegangen er trolig isolert med 10 cm isolasjon.

På 80-tallet ble yttervegg mot sørvest utvendig utlektet og etterisolert med utenpåliggende asfaltplater.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

I 2020/2022 ble yttervegger utvendig skrappt og overflatebehandlet, samt vinduer overflatebehandlet og utskiftning av råteskadde bordkledning.

Saltak takkonstruksjon av tre ned takoppløft mot nordvest.

Koblede vinduer av tre med 2-lags glass i entre/trappegang og det ene soverommet, for øvrig vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør av tre.

Terrassedør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt.

Terrasse på ca. 26,5 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat og belegg.

Gulvvarme:

Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er tekket med umalt panel, malt panel, tapet og malt tapet.

Himlinger er tekket med umalt panel og malte flater.

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Gulv i hovedetasjen er isolert, men usikkerhet om hvor mye isolasjon det er lagt her.

Meget begrenset inspeksjonsmuligheter til bjelkelaget fra undersiden.

Fritidsboligen har ett innvendig pipeløp.

Plassbygget peis i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Trapp mellom hovedetasje og loftetasje:

Lakkert sambatrapp. Lakkert håndløper langs den ene siden av trappeløpet.

Lakkert enkelt rekkverk i loftsetasjen.

Malte og umalte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Baderommet er fra ca. 1995.

Enkel beskrivelse:

Gulv er tekket med belegg.

Vegger er tekket med malte flater.

Himling er tekket med umalt panel.

Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett fra 2023.

Dusjnise med veggmontert blandebatteri og dusjforheng.

Plast i gulvet i dusjnisen.

Innredning med malte sjalusifronter. Laminert benkeplate. Lysarmatur over speilet.

Baderommet blir varmet opp med vegghengt reflektorovn.

Kun ventilasjon via åpning av vinduet.

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

[Gå til side](#)

KJØKKEN

Gulv er tekket med belegg.

Vegger og himling er tekket med umalt panel.

Kjøkkeninnredning med malte speilfronter.

Laminerte og flislagte benkeplater.

Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.

Ingen avtrekk over komfyren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Vannrør av kobber og plast.
Stoppekran montert utvendig.
Avløpsrør av plast.
Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.
Varmtvannsbereider av merket Oso på 116 liter og 2000 watt fra 1990, plassert i kjøkkenskroget.
El-tavler montert på veggen i mellomgangen i loftsetasjen.
Måler montert på vegg ved siden av el-tavler.

Gulvvarme:
Ingen rom med gulvvarme.
Fritidsboligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere. Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er oppført på ukjente masser.
Naturlig avrenning.
Grunnmurer av betong og naturstein. Tilbygget stue er fundamentert på pelere.
Avløpsrør mellom boligen og septiktank/kammer er fra midten av 80-tallet.
Vannrør mellom fritidsboligen og tilkoblingspunktet er fra 80-tallet.
Kammeranlegg fra ca. 1995.
Til eiendommen hører det med en nausttomt på 2 516 m². Nausttomten ligger på et høydedrag på ei "halvøy" ca. 150 meter sørvest for fritidsboligen. Adkomsten ned til tomten er via en steinsatt vei, og ved havet i vest er det bygd et gammelt steinkai. Det er også etablert ei gammel båtstø ved siden av steinkaiet. Deler av tomten mot nord/nordøst grenser til en steinsatt dam. Lengst vest på tomten er det også rester etter et gammelt naust som ble revet ned for en del år siden i en kraftig storm.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	120 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	87 m ²
Totalpris	1 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadsplikt, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

Når det gjelder tilbyggene av nyere årgang (ca. 1990 og 2006) så skulle disse enten vært byggesøkt eller byggemeldt. En byggesak krever avslutning med ferdigattest mens en byggemelding ikke krever avslutning med ferdigattest. Nærmere undersøkelser anbefales i så måte mht. om tilbyggene er byggesøkt evt. byggemeldt. Tilbygget fra 2006 er byggemeldt. Dette til orientering.

Grillhytte

- Det foreligger ikke tegninger

Grillhytta er under 15 m² og var i så måte ikke et søknadspliktig tiltak da grillhytta ble bygd.

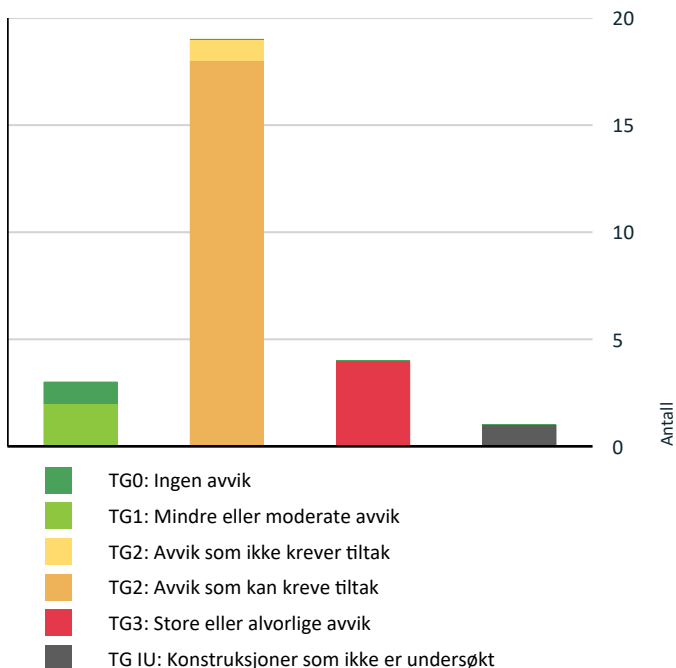
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Uthuset er over 15 m² og var i så måte et søknadspliktig tiltak da uthuset ble bygd. Nærmere undersøkelser anbefales.

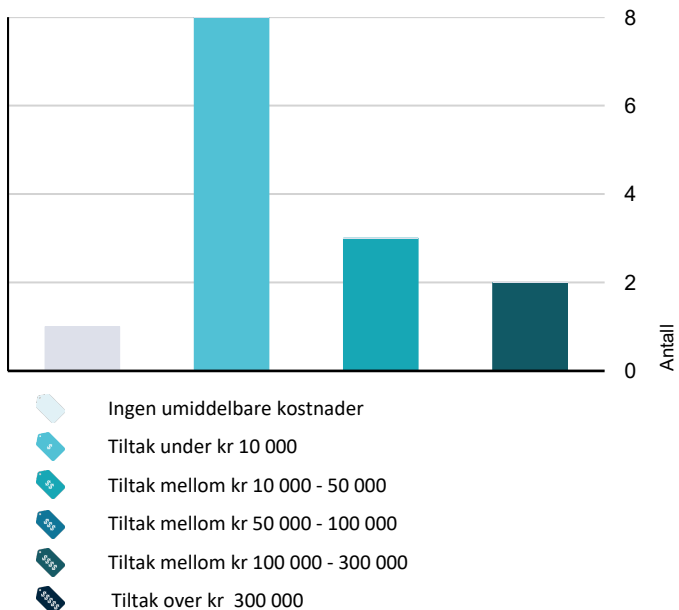
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Takpapp:

Takpapp er ufagmessig montert. Provisorisk innfestning ved rafter. Etter en storm i 2024 oppstod det skade i takpappen. Ingen følgeskader innvendig.

Platetak:

Stedvis synlige svekkelser i innfestningen på platetak. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på taktekket og undertak.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



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.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 20 mm, og største målte planavvik i hele 1. etasje er ca. 22 mm. Største målte planavvik i loftsetasjen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 55 mm, og største målte planavvik i hele loftsetasjen er ca. 63 mm. (målt i soveromsgang). Planavvikene i begge etasjene er mer enn hva NS 3600 tillater av toleranseavvik.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Belegget er ikke lagt som et våtromsbelegg.

Tegn til fukt ved toalettet, dette skyldes kondens fra sisternen på toalettet.

Noe treg avrenning fra servanten.

Sluk uten klemring.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Fritidsboligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere. Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1U 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

- ! Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Bygget er ikke tilfredsstillende utstyrt med renner og nedløp.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Stedvis sprekker og svekkelser i deler av kledningen.
Deler av ytterkledningen er montert nærme grunnen, anbefalt minste avstand er ca. 30 cm.

- ! Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Vinduer er utvendig værslitte.
Treghet og rust i flere av hengslene.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

- ! Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Hovedinngangsdør: Utettheter mellom dørblad og karm. Slark i dørvrider.
Terrassedør: Døren er utvendig værslitt. Døren har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- ! Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Sår skader i tapet i to av soverommet.
Fuktmerker i himling i soverom. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingem unormale fuktverdier ble registrert.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

- ! Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ved befaring ble sotluken ikke lokalisert.
Usikkerhet om når pipen ble feiet.
Det bemerkes at ildstedet ikke er rentbrennende.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

- ! Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
På generelt grunnlag anbefales det sklisikring inntrinn i malte/lakkerte trapper.

- ! Innvendig > Innvendige dører** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Dør til bad og det ene soverommet subber mot karm.

- ! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Ved befaring ble ikke luftingen av kloakken eller noe stakepunkt lokalisert på avløpsanlegget.

- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
To av soverommene har kun ventilasjon via åpning av vinduet.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er avvik:

Takvann blir ikke tilfredsstillende ledet bort fra bygningskroppen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

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

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

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

Skal røropplegg benyttes på vinter må det utføres isoleringstiltak.

Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

TG 2 **AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-tavler montert på veggen i mellomgangen i loftsetasjen.

Måler montert på vegg ved siden av el-tavler.

Gulvvarme:
Ingen rom med gulvvarme.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1924

Kommentar

Cirka byggeår opplyst av rekvirent.
Opprinnelig bolig som senere (ca. 1990 og 2006) ble påbygd og
bruksendret til fritidsbolig.

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Fritidsboligen holder normal/ god standard alder tatt i betraktning. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes for å imøtekomme dagens krav til fritidsboligstandard.

Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som normalt/ godt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger/påkostninger må likevel påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten nøye for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

	Tilbygg	Takoppløft, ukjent eldre årstall.
1990	Tilbygg	Ny entré/inngangsparti ble bygd i ca. 1990.
2006	Tilbygg	Ny stue fasade sørøst ble bygd i ca. 2006.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takpapp fra 2019/2020 av Hamarøy Bygg og Renoveringstjenester AS. Det ble lagt nytt taktekket etter at det ble oppdaget en lekkasje fra taket (loftet).

A-profilerte takplater over tilbygget entre/trappegang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takpapp:

Takpapp er ufagmessig montert. Provisorisk innfestning ved rafter.

Etter en storm i 2024 oppstod det skade i takpappen. Ingen følgeskader innvendig.

Platetak:

Stedvis synlige svekkelser i innfestningen på platetak. Mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt på taktekket og undertak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer av tak med papp må påregnes, samt skifte av taktekket over tilbygget entre/trappegangen bør også påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Visuell besiktelse av taket.



Takpapp ufagmessig montert.



Platetak over entre/trappegang.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall og plast. Renner av metall er fra 2019/2020.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

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

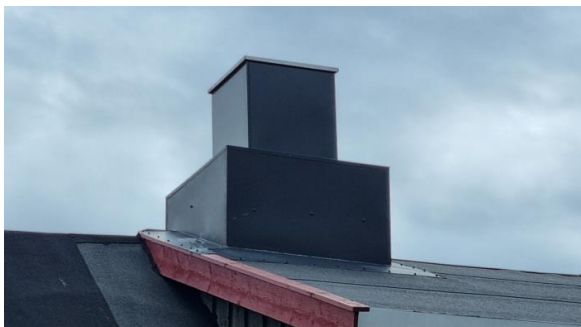
Bygget er ikke tilfredsstillende utstyrt med renner og nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn for feier må monteres.

Montering av renner og nedløp hvor dette mangler bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Pipen over tak.

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre. Yttervegger i tilbygget stue er trolig isolert med 15 cm isolasjon. Entre/trappegangen er trolig isolert med 10 cm isolasjon.

På 80-tallet ble yttervegg mot sørvest utvendig utlektet og etterisolert med utenpåliggende asfaltplater.

Yttervegger er utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

I 2020/2022 ble yttervegger utvendig skrapet og overflatebehandlet, samt vinduer overflatebehandlet og utskiftning av råteskadde bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Stedvis sprekker og svekkelser i deler av kledningen.

Deler av ytterkledningen er montert nærme grunnen, anbefalt minste avstand er ca. 30 cm.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.



Kontroll av ytterkledningen. Enkelte overligger er montert feil vei (feil krumming).

Deler av kledningen er oppført nærme grunnen.

TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Saltak takkonstruksjon av tre ned takoppløft mot nordvest.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Koblede vinduer av tre med 2-lags glass i entre/trappegang og det ene soverommet, for øvrig vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er utvendig værslitte.

Treghet og rust i flere av hengslene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Malt isolert dør av tre.

Tilstandsrapport

Terrassedør: Malt dør av tre med 2-lags glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Utettheter mellom dørblad og karm. Slark i dørvrider.

Terrassedør: Døren er utvendig værslitt. Døren har harde tettepakninger, dette fører til lavere tetteevne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger av ytterdører bør vurderes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 26,5 m² med malt stående rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 83 cm. Konstruksjon av tre innfestet i bygningskroppen og fundamentert på søyler av tre. Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved fremtidig skifte av rekkverk bør det nye rekkverket tilfredsstillende dagens krav til høyde.



Kontroll av fundamenteringen under terrassen.



Terrasse mot sør.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv er dekket med laminat og belegg.

Gulvvarme:

Ingen rom med gulvvarme.

Vegger er dekket med umalt panel, malt panel, tapet og malt tapet.

Himlinger er dekket med umalt panel og malte flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sår skader i tapet i to av soverommen.

Fuktmerker i himling i soverom. Det ble fuktmålt her ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger/utskiftninger av enkelte overflater bør påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv/etasjeskille av trebjelkelag. Gulv i hovedetasjen er isolert, men usikkerhet om hvor mye isolasjon det er lagt her. Meget begrenset inspeksjonsmuligheter til bjelkelaget fra undersiden.

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.

Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv:

Største målte planavvik i 1. etasje innenfor en diameter av 2 meter er ca. 20 mm, og største målte planavvik i hele 1. etasje er ca. 22 mm. Største målte planavvik i loftsetasjen innenfor en diameter av 2 meter er ca. 55 mm, og største målte planavvik i hele loftsetasjen er ca. 63 mm. (målt i soveromsgang). Planavvikene i begge etasjene er mer enn hva NS 3600 tillater av tolleranseavvik.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike 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. TG3 gis med bakgrunn i standardens strenge krav til planavvik/skjevheter.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er benyttet gjenbrukskledningen som stubbloft under tilbygget del av stuen.



Kontroll av planavvik/ skjevheter i gulv, her fra loftsetasjen.



Meget begrenset inspeksjonsmulighet under hele fritidsboligen.

TG 2 Pipe og ildsted

Fritidsboligen har ett innvendig pipeløp.

Plassbygget peis i stuen. Ildstedet var ikke i bruk ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Ved befaring ble sotluken ikke lokalisert.
Usikkerhet om når pipen ble feiet.
Det bemerkes at ildstedet ikke er rentbrennende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Pipen bør feies og kontrolleres. Montering av nytt ildsted bør vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Plassbygget peis.

TG 2 Innvendige trapper

Trapp mellom hovedetasje og loftsetasje:
Lakkert sambatrapp. Lakkert håndløper langs den ene siden av trappeløpet.
Lakkert enkelt rekkverk i loftsetasjen.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved små barn i huset bør lysåpninger minskes.
Montering av sklisikring i inntrinn bør vurderes.

TG 2 Innvendige dører

Malte og umalte speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til bad og det ene soverommet subber mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av dører som subber bør vurderes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

TG 3 Generell

Baderommet er fra ca. 1995.
Enkel beskrivelse:
Gulv er tekket med belegg.

Tilstandsrapport

Vegger er tekket med malte flater.
Himling er tekket med umalt panel.

Nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett fra 2023.
Dusjnise med veggmontert blandebatteri og dusjforheng.
Plast i gulvet i dusjnisen.
Innredning med malte sjalusifronter. Laminert benkeplate. Lysarmatur over speilet.
Baderommet blir varmet opp med vegghengt reflektorovn.
Kun ventilasjon via åpning av vinduet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Belegget er ikke lagt som et våtromsbelegg.
Tegn til fukt ved toalettet, dette skyldes kondens fra sisternen på toalettet.
Noe treg avrenning fra servanten.
Sluk uten klemring.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

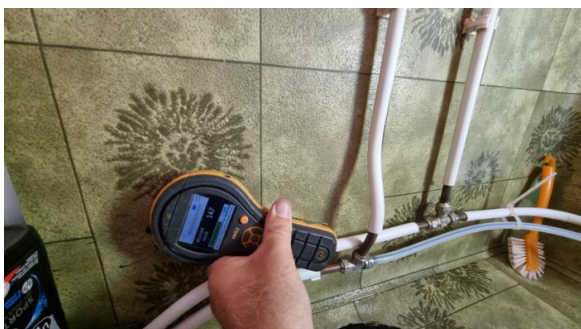
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Baderommet har plassbygget dusjnise.



Fuktmåling i gulvet i dusjnisen, forhøyede fuktverdier ble registrert.



Fuktmåling i vegg i dusjnisen, ingen unormale fuktverdier ble registrert.



Kontroll av sluk. Belegget er ikke montert med klem under slukring.

1. ETASJE > BAD/WC

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Gulv er tekket med belegg.
Vegger og himling er tekket med umalt panel.

Kjøkkeninnredning med malte speilfronter.
Laminerte og flislagte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.



Kontroll av røropplegg under oppvaskkummen.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Ingen avtrekk over komfyren.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør av kobber og plast.
Stoppekran montert utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport



Det er oppført en enkel bod med opplegg for vaskemaskin på terrassen.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Ved befaring ble ikke luftingen av kloakken eller noe stakepunkt lokalisert på avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

ⓘ TG 2 Ventilasjon

Fritidsboligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i flere av vinduene.

Vurdering av avvik:

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

To av soverommene har kun ventilasjon via åpning av vinduet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder av merket Oso på 116 liter og 2000 watt fra 1990, plassert i kjøkkenskroget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Utskiftning av varmtvannsbereder må påregnes på sikt, tidspunktet for dette er umulig å si.

Kostnadsestimat: Under 10 000

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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 forenklete 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-tavler montert på veggen i mellomgangen i loftsetasjen.
Måler montert på vegg ved siden av el-tavler.

Gulvvarme:
Ingen rom med gulvvarme.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
El-installasjonen er fra forskjellige årstall.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Ved befaring ble det opplyst at el-installasjonen er utført av faglærte.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent Samsvarserklæringer ikke fremvist.
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?
Nei El-installasjonen er aldri blitt kontrollert av Arva AS (DLE).
6. Forekommer det ofte 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

Generelt om anlegget

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
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?
Ja Skjøteledninger til enkelte belysninger og bruk av skjøteledning på kjøkkenet.

Generell kommentar

El-installasjonen er aldri blitt kontrollert av Arva AS (DLE).

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

🔴 TG 3 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Fritidsboligen er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere. Anskaff nytt godkjent brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet er fra 1991.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Fritidsboligen er oppført på ukjente masser.

🔴 TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Naturlig avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takvann blir ikke tilfredsstillende ledet bort fra bygningskroppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Takvann/overflatevann bør ledes tilfredsstillende bort.

Overvåk tilstand.

Kostnadsestimat: Under 10 000

🔴 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betong og naturstein. Tilbygget stue er fundamentert på peler.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekker i grunnmur mot sørøst.

TG 0 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør mellom boligen og septiktank/kammer er fra midten av 80-tallet. Vannrør mellom fritidsboligen og tilkoblingspunktet er fra 80-tallet.

Vurdering av avvik:

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

Skal røropplegg benyttes på vinter må det utføres isoleringstiltak.

Konsekvens/tiltak

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

Utskiftning av vann- og avløpsrør bør påregnes på sikt. Tidspunktet for dette er umulig å si.



Stoppekran montert utenfor veggen. Vannrør er delvis synlig.



Stoppekran ved tilkoblingspunktet.

TG 2 Septiktank

Kammeranlegg fra ca. 1995.

Vurdering av avvik:

- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Ta kontakt med kommunen angående eventuelle nye krav til avløpsanlegg.

TG 1 Andre tomteforhold

Til eiendommen hører det med en nausttomt på 2 516 m². Nausttomten ligger på et høydedrag på ei "halvøy" ca. 150 meter sørvest for fritidsboligen. Adkomsten ned til tomten er via en steinsatt vei, og ved havet i vest er det bygd et gammelt steinkai. Det er også etablert ei gammel båtstø ved siden av steinkaiet. Deler av tomten mot nord/nordøst grenser til en steinsatt dam. Lengst vest på tomten er det også rester etter et gammelt naust som ble revet ned for en del år siden i en kraftig storm.



Nausttomten sett fra veien.



Gammelt steinkai.



Gammelt steinkai og båtstø.



På vestsiden av nausttomten ligger det noen plankerester på bakken etter et gammelt naust. Her fra tomten med utsikt mot sørvest.

Bygninger på eiendommen

Grillhytte



Anvendelse

Grillhytte

Byggeår

1988

Kommentar

Cirka byggeår opplyst av eier.

Standard

Grillhytta holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Grillhytta fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på peler/understøtter av tre.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående villmarkskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med torv.

Grillhytta er oppført av gjenbruksmaterialer.

I 2020/2021 ble grillhytta oppgradert med delvis nye bæring

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

- Fuktmerker i himling ved pipen.

Uthus



Anvendelse

Uthus/redskapsbod.

Byggeår

1988

Kommentar

Cirka byggeår opplyst av eier.

Standard

Grillhytta holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Grillhytta fremstår som normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på ringmur av betong.
yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.
Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med A-profilerte takplater.
2 stk. vinduer med 2-lags isolerglass og ett vindu av tre med 1-lags glass.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

87 m²/86 m²

Fritidsbolig: Entré, 2 Stuer, Kjøkken, Bad, Bod, Trapperom, Gang, 4 Soverom

Andre bygg: Grillhytte, Uthus

Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 500 000

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.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 450 000

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

1 500 000

Konklusjon markedsverdi

1 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger på Sleneset - ei øy på Helgelandskysten med vel 300 innbyggere. Sleneset er et populært feriested med sin idylliske nærhet til Helgelandskysten og havet på alle kanter. På Sleneset finnes barnehage, barne- og ungdomsskole, eldresenter og helsestasjon. I tillegg finnes butikk, post i butikk, spisested, trelast og mekanisk verksted. Fra Sleneset går det flere avganger pr. dag med både ferje- og hurtigbåt til fastlandet samt til øvrige øyer/tettsteder i kommunen med omegn.

Respektive eiendom ligger usjenert til sør på Sleneset, nærmere bestemt på Slipsteinneset. Fra eiendommen er det fritt utsyn i alle himmelretninger.

Eiendommen består av to tomter; selve fritidsboligtomten på 1 196,1 m² (gnr 12 bnr 115) og ei ubebygda nausttomt med et steinkai på 2 516 m² (gnr 12 bnr 255). Til sammen 3 712,1 m².

Fritidsboligtomten er opparbeidet med plen, prydbusker, steinbelagt gårdsplass, steinmur og flere trær - blant annet et spektakulært gammelt tre på tomten lengst vest. Tomten er også inngjerdet.

Nausttomten ligger på et høydedrag på ei "halvøy" ca. 150 meter sørvest for fritidsboligen. Adkomsten ned til tomten er via en steinsatt vei, og ved havet i vest er det bygd et gammelt steinkai. Det er også etablert ei gammel båtstø ved siden av steinkaiet.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens fritidsboligmarkedet, 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 behovsrelaterte 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 Gravgårdsveien 12 ,8762 SLENESET 0 m ² 2002 0 sov	05-03-2023	0	2 200 000	0	2 200 000	0
2 Gravgårdsveien 4 ,8762 SLENESET 72 m ² 1999 1 sov		2 970 000	0	0	0	41 250
3 Slåtterøyveien 12 ,8762 SLENESET 58 m ² 1997 3 sov	29-06-2023	1 500 000	1 600 000	0	1 600 000	27 586
4 Straumholmveien 49 ,8762 SLENESET 76 m ² 1961 3 sov	20-07-2021	0	2 050 000	0	2 050 000	26 974
5 Slåtterøyveien 56 ,8762 SLENESET 109 m ² 1955 4 sov	18-08-2019	2 500 000	2 350 000	0	2 350 000	21 560
6 Straumholmveien 11 ,8762 SLENESET 78 m ² 1933 4 sov	09-01-2022	1 650 000	1 525 000	0	1 525 000	19 551
7 Hågaveien 7 ,8762 SLENESET 112 m ² 1952 4 sov	23-10-2022	1 900 000	1 900 000	0	1 900 000	16 964
8 Slenesveien 12 ,8762 SLENESET 150 m ² 1954 4 sov	13-01-2022	1 600 000	1 200 000	0	1 200 000	8 000

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.	6 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Kommunale avgifter:	Kr.	3 026
Fritidsrenovasjon iht prisliste fra HAF; Kroner 1075,- er lagt til grunn:	Kr.	1 075
Avløp; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	1 700
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	22 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 850 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 400 000

Grillhytte

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Grillhytte	Kr.	200 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	250 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 850 000

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.	600 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 600 000

Kommentar

Inkludert i tomteverdien er også verdien av nausttomten (ca. 250 000,-).

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet 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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsfaglige 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?](#)

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.

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. etasje	59	1		60	26		60
Loftsetasje	27			27		7	34
SUM	86	1			26	7	94
SUM BRA	87						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré/trapperom, Peisestue, Kjøkken, Bad/wc, Ny-stue		Utvendig bod m/ opplegg for vaskemaskin
Loftsetasje	Trapperom, Soveromsgang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		

Kommentar

ALH:
Det bemerkes at ca. 6,9 m² av gulvarealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2023". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over men medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Åpent areal (TBA):
Terrasse fasade sørvest på ca. 26,5 m².

BRA-e (eksternt bruksareal):
Liten utvendig bod (bygd inntil boligen) m/ opplegg for vaskemaskin.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ingen tilgjengelige bygningstegninger for boligen i kommunens arkiver, og det er heller ikke utstedt noen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Kravet om ferdigattest har vært en del av plan- og bygningslovgivningen i en lengre periode. Før innføringen av plan- og bygningsloven av 1965, fantes det imidlertid ingen nasjonale regler for søknadspålegg, og eldre bygg kunne derfor bli oppført lovlig uten behov for søknad. I slike tilfeller ville det heller ikke bli utstedt en ferdigattest. Det er derfor ikke uvanlig å finne eldre eiendommer uten dokumentasjon som ferdigattest på grunn av historiske reguleringspraksiser.

Når det gjelder tilbyggene av nyere årgang (ca. 1990 og 2006) så skulle disse enten vært byggesøkt eller byggemeldt. En byggesak krever avslutning med ferdigattest mens en byggemelding ikke krever avslutning med ferdigattest. Nærmere undersøkelser anbefales i så måte mht. om tilbyggene er byggesøkt evt. byggemeldt. Tilbygget fra 2006 er byggemeldt. Dette til orientering.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Grillhytte

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		12		12	13
SUM		12			13
SUM BRA	12				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Grillstue m/ plassbygd peis	

Kommentar

Åpent areal (TBA):
Terrasseplatt på ca. 13 m2.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Grillhytta er under 15 m2 og var i så måte ikke et søknadspliktig tiltak da grillhytta ble bygd.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			

SUM BRA	21
----------------	-----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Uthus/redskapsbod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Uthuset er over 15 m2 og var i så måte et søknadspliktig tiltak da uthuset ble bygd. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk 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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	86	0
Grillhytte	0	12
Uthus	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.7.2024	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Mariann Pachfischer	Kunde
	Irene Oddstøl Mikalsen	Takstmedarbeider VerdiEiendomsTakst AS

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	12	115		0	1196.1 m ²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse

Slipsteinneset 12

Hjemmelshaver

Arne Olai Jacobsen DBO

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1834 LURØY	12	255		0	2516 m ²	Eiendomsverdi AS	Eiet

Adresse

Nausttomt m/ steinkai

Hjemmelshaver

Arne Olai Jacobsen DBO

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sleneset - ei øy på Helgelandskysten med vel 300 innbyggere. Sleneset er et populært feriested med sin idylliske nærhet til Helgelandskysten og havet på alle kanter. På Sleneset finnes barnehage, barne- og ungdomsskole, eldresenter og helsestasjon. I tillegg finnes butikk, post i butikk, spisested, trelast og mekanisk verksted. Fra Sleneset går det flere avganger pr. dag med både ferje- og hurtigbåt til fastlandet samt til øvrige øyer/tettsteder i kommunen med omegn.

Respektive eiendom ligger usjenert til sør på Sleneset, nærmere bestemt på Slipsteinneset. Fra eiendommen er det fritt utsyn i alle himmelretninger.

Adkomstvei

Privat stikkvei fra offentlig vei. Eiendommen er fritatt for vedlikeholdsansvar.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

Eiendommen har privat avløp til septiktank/kammer. Overløp fra systemet er ledet ut i bekk.

Regulering

Området er regulert til boligbyggelse iht. Kommunedelplan Sleneset.

Om tomten

Eiet tomt på til sammen 3 712,1 m².

Eiendommen består av to tomter; selve fritidsboligtomten på 1 196,1 m² (gnr 12 bnr 115) og ei ubebygd nausttomt med et steinkai på 2 516 m² (gnr 12 bnr 255).

Fritidsboligtomten er opparbeidet med plen, prydbusker, steinbelagt gårdsplass, steinmurer og flere trær - blant annet et spektakulært gammelt tre på tomten lengst vest. Tomten er også inngjerdet.

Nausttomten ligger på et høydedrag på ei "halvøy" ca. 150 meter sørvest for fritidsboligen. Adkomsten ned til tomten er via en steinsatt vei, og ved havet i vest er det bygd et gammelt steinkai. Det er også etablert ei gammel båtstø ved siden av steinkaiet. Deler av tomten mot nord/nordøst grenser til en steinsatt dam. Lengst vest på tomten er det også rester etter et gammelt naust som ble revet ned for en del år siden i en kraftig storm.

Tinglyste/andre forhold

I følge Grunnbokskriften for gnr 14 bnr 4, ble det den 27.03.1974 tinglyst en "Naustrettighet" ifm. et skjøte for respektive eiendom (gnr 12 bnr 115). Takstmannen har ikke bestilt selve skjøtet fra Kartverket, men skjøtet må helt klart antas å gjelde respektive nausttomt samt også en adkomstrett ned til naustet over grunneiers eiendom. Den 26.10.2009 ble det utgått en stor nausttomt på hele på 2 516 m² (gnr 12 bnr 255). Denne tomten tilhører som nevnt respektive fritidseiendom (Slipsteinneset 12), og det medfølger adkomstrett over grunneiers tomt ned til denne nausttomten.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente tinglyste forhold eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Oppvarming

Fritidsboligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet (panelovner).

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Grunnmurer av betong og naturstein. Peler under tilbygget stue.

Yttervegger av reisverk og bindingsverk av tre utvendig tekket med stående tømmermannskledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot nordvest.

Taket er utvendig tekket med takpapp og A-profilerte takplater.

Parkering

Parkering langs veien like utenfor egen tomt. Takstmannen kjenner ikke til om denne parkeringsretten er godkjent av grunneier, evt. også tinglyst. Nærmere undersøkelser anbefales.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

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 fritidsbolig (opprinnelig enebolig fra ca. 1924), senere påbygd i flere etapper med takoppløft, tilbygg mot nordvest i ca. 1990 (stue) og mot sørøst i ca. 2001 (entré/inngangsparti).

Til fritidsboligen hører det også med et uthus og et grillhus, begge bygg fra ca. 1988.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse (eneboliger, fritidsboliger), med god avstand mellom eiendommene.

Kommuneplan

Kommunedelplan Sleneset, Ikraftredelsesdato 21.03.2012.

I følge kommunes arealdelkart ligger eiendommen i et fremtidig LNFR-område.

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.

SEFRAK

SEFRAK står for "Sekretariatet For Registrering Av Faste Kulturminne i Noreg". SEFRAK-registreringene ble gjennomført i Norge i 1975-1995. Bygninger bygget før 1900 ble registrert over hele landet. Unntaket er Finnmark, hvor bygg fra før 1945 ble inkludert. Registreringene hadde varierende kvalitet, og de representerer et øyeblikksbilde som i dag er en del av vårt totale kunnskapsgrunnlag i kulturminneforvaltningen. Så fremt bygningen ikke er eldre enn 1850 er det ikke noen automatiske regler for vern av bygningsmassen.

I dette tilfellet er bygningen registrert uten egen datering. Dette er trolig gjort da det er usikkerheter angående dateringen på bygningen som ble flyttet til plassen på slutten av 1800-tallet. I slike tilfeller markeres bygningene som om de er eldre enn 1850 for å gjøre en konkret vurdering dersom det dukker opp sak på bygningen. Dette gjøres da i tråd med Kulturminnelovens §25 som sier: Kommunen plikter å sende søknad om riving eller vesentlig endring av ikke fredet byggverk eller anlegg oppført før 1850 til vedkommende myndighet senest fire uker før søknaden avgjøres. Vedtak om riving eller vesentlig endring av slike byggverk og anlegg skal umiddelbart sendes vedkommende myndighet, dersom denne myndigheten har uttalt seg mot riving eller vesentlig endring.

Registreringene er statiske, og man kan ikke endre på disse.

Utover dette er ikke bygningen regulert til bevaring eller avsatt med hensynsone i noen planer.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	1974	Annet

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				6 000
Kommentar	Beløp estimert av takstingeniøren.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.07.2024	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	3	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Aktiv Eiendomsmegling	10.07.2024	Samlet dokumentpakke med informasjon fra Kartverket, Lurøy kommune, Ocab, IF forsikring, Frøiland og Hamarøy bygg.	Gjennomgått	95	Nei
Nordlandsnett (Arva)		Tilsynsrapport fra Nordlandsnett AS (Arva) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

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.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/VR1363>

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

Det elektriske anlegget på målnr. 6970631405792294, adresse Slipsteinneset 12, 8762 SLENESET er ikke kontrollert av Det lokale eltilsyn.

I forbindelse med eiendomssalg anbefales el-anlegget kontrollert av sertifisert installatør.

Med vennlig hilsen
Arva AS
Roger Randulf
DLE fagansvarlig

Postboks 1410, 8002 Bodø
mobil (+47) 976 64 061