

Tilstandsrapport

📍 Sørlandsvegen 114, 8640 HEMNESBERGET

📖 HEMNES kommune

gnr. 65, bnr. 1, fnr. 79

Markedsverdi

4 400 000

Areal (BRA): Enebolig med godkjent utleieleilighet. 354 m², Uthus 51 m²



Befaringsdato: 08.12.2023

Rapportdato: 23.01.2024

Oppdragsnr.: 12315-1827

Referansenummer: XT1505

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



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 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.

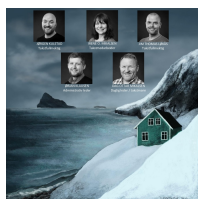
Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får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

Jim Thomas Løkås
Uavhengig Takstingeniør
jim@vet.no
916 43 859



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens 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 bygningssakkyndig, 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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.



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.



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med normal bruksslitasje, noe oppgraderinger bør påregnes.

Enebolig med godkjent utleieleilighet. - Byggeår: 1946

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra 2009-2011. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Renner og nedløp av metall.

Stige av metall til pipen.

Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende mesterpanel.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør.

Blindloft over tilbygget del.

Hovedbolig:

1. etasje: Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2017 i stuen, vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2016 i kjøkkenet og vindu med 3-lags glass fra 2022 på bad..

2. etasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass. Loftsetasje: Vinduer av PVC med 2-lags isolerglass fra 2011 og ett vindu av tre med 2-lags isolerglass av eldre dato.

Sokkelleilighet:

Malt vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1987.

Tilbygget utleiedel:

Malt vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009.

Vinduer/omramming i 1. etasje og 2. etasje i hovedboligen er innvendig overflatebehandlet.

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har kodelås.

Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016.

Inngangsdør tilbygget utleiedel: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør til sokkeletasje: Malt isolert dør av tre med isolerglassfelt

Terrasse på ca. 40,6 m2 med malt stående spilerekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93,5 cm.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Markplatting ved inngangsdører på fasade mot nord på ca. 34 m2.

Trapp til terrasse: Trapp av tre uten rekkverk.

Trapp i terreng på fasade mot øst: Åpen trapp av tre med repos.

Trapp til inngangsdør i sokkeletasjen: To-trinns trapp av tre med repos.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

HOVEDBOLIG:

Gulv er tekket med belegg, laminat, parkett, teppebelegg og malte gulvbord.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Loftsetasje: Ingen gulvvarme.

Vegger er tekket med malte panelplater, malt panel, malt tapet og malte flater.

Himlinger er tekket med malte plater, malt panel og MDF-himlingspanel.

Etasjeskillere/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i sokkeletasjen.

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

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra sokkeletasjen og over tak.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, peisovn i

1. etasje i hovedboligen er fra 2022 og eldre vedovn i sokkelleiligheten.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Takstingeniøren fuktmålte direkte på synlig grunnmur i sokkeletasjen, forhøyde fuktverdier ble registrert.

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Malt tett rett trapp. Teppebelegg i inntrinn og håndløper med innfelt LED-stripe.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:

Malt tett rett tretrapp.

Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje, utleiedel:

Malt åpen tretrapp. Malt tett rekkverk i loftsetasjen og malt stående gelender langs trappeløpet.

Boligen har slette finerdører, malte speildører, formpressede speildører, Formpresset speildør med glassfelt.

VÅTROM

Bad/wc/vaskerom

Baderommet er av eldre dato. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med tapet.

Himlingen er tekket med malte himlingsplater.

Gulv er tekket med belegg.

Gulvet har svakt fall mot sluk.

Eldre ukjent sluk i gulvet under dusjkabinettet.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Laminert skrog med slette fronter under servant. Lysarmatur over speilet.

Baderommet har mekanisk avtrekk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befarings.

Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Bad/wc

Baderommet ble oppusset i 2021. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himlingen er tekket med malte himlingsplater.

Gulv er tekket med belegg.

Gulvet er tilnærmet flatt med ca. 10mm lokalt fall ved sluk og ca. 30mm oppkant på belegg ved dørterskel.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Det er eldre plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Laminert skrog med laminerte fronter.

Speil med integrert lys montert over servanten.

Speil på vegg over badekar.

Badekar.

Håndkletørker.

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år.

Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet)

Baderommet er fra ca. 2009. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himlingen er tekket med malte himlingsplater.

Gulv er tekket med

Gulvet har svakt motfall fra sluk.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Servant med ett-greps blandebatteri.

Gulvmontert toalett.

Dusjkabinett.

Opplegg for vaskemaskin.

Innredning med malte speilfronter.

Baderommet har mekanisk avtrekk.

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befarings.

Takstmannen fuktmålte likevel direkte på

overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Bad/wc/vaskerom

Baderommet er fra 2015. Ingen dokumentasjon foreligger.

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himlingen er tekket med MDF-himlingspanel.

Gulv er tekket med belegg.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
opplegg for vaskemaskin.
Laminert skrog med slette fronter under servanten.
Speilskap med integrert belysning over servant.
Speil med integrert belysning.

Speilskap og toalett er fra 2021.
Baderommet har mekanisk avtrekk.
Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befarings.
Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminerte skrog med malte speilfronter.
Laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av silgranitt med ett-greps blandebatteri.
Integrert induksjonstopp.
Integrert komfyr og mikro.
Integrert kjøleskap fra 2021.
Integrert oppvaskmaskin.
Integrert mekanisk avtrekk i himling.
Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplagg for oppvaskmaskin.
Mekanisk avtrekk (ventilator) over komfyr.
Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.
Laminerte skrog med slette fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i sokkelleiligheten.
Avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.
Luft-til-luft varmepumpe av merket LG Smart inverter montert i kjøkken i 1. etasje.
Hovedbolig:
Varmtvannsbereder av merket Høiax på 188 liter og 3000+3000 watt fra 2022, plassert i kjeller. Det er montert Aqualarm på vanntilførselen for varmtvannsberederen.
Sokkelleilighet:
Varmtvannsbereder av merket CTC Ferro Fil på 194 liter og 2000 watt fra 2004, plassert i kjeller.

Tilbygget utleiedel:
Varmtvannsbereder av merket CTC Ferro Fil på 194 liter og 2000 watt fra 2010, plassert på bad/wc/vaskerom.
Hovedboligen:
El-skap plassert i entré/trappegang.
Automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.
- 1 stk. Overbelastningsvern med 50 amp 3-pol (til leilighet i sokkeletasje).
- 1 stk. Overbelastningsvern med 25 amp 3-pol (til garasje).
- 1 stk. Overbelastningsvern med 25 amp 3-pol (til uthus).
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.
2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Hovedbolig loftetasje:

El-tavle plassert på vegg i trappeoppgang.
- 1 stk. Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Utleieleilighet:

El-skap plassert i entré/gang.
Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang og bad/wc/vaskerom.

El-skap plassert i mellomgang.

Automatsikringer og måler.
Overbelastningsvern 32 amp. 1-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme: Trinnstyrte varmekabler i entre/gang og stue. Defekte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført på ukjente masser.
Drenering av eldre ukjent alder. Stedvis synlig grunnmursplast.
Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og ferdigisolerte grunnmurselementer (på tilbygget del).
Eiendommen ligger i skrånende/terrassert terreng.
Eier opplyser om at det er blitt gjort utbedringer i plen på fasade mot nord for å lede/drenere overflatevann bort fra bygningskroppen.
Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendig vann og avløpsledninger av eldre ukjent type og årstall.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	405 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	354 m ²
Totalpris	4 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Enebolig med godkjent utleieleilighet.

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Sokkeletasje	101	0	0	101
1. etasje	114	0	0	114
2. etasje/loftet asje	106	0	0	106
Loftetasje (hoveddel)	33	0	0	33
Sum	354	0	0	
Sum BRA	354			

Uthus

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1. etasje	0	32	0	32
Loftetasje	0	19	0	19
Sum	0	51	0	
Sum BRA	51			

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 250 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig med godkjent utleieleilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Boligen ble i 1946 godkjent med 2 boenheter; én i 1. etasje og én i 2. etasje. I 2009 ga Hemnes kommune tillatelse til oppføring av et tilbygg med leilighet for utleie. Boligen er i Matrikkelen pr. i dag registrert med 3 boenheter, men det bemerkes at dette er de boenhetene som nevnt over (leilighet i 1. og 2. etasje fra 1946, samt tilbygd utleiedel fra 2009). Den ferdigattesten som foreligger fra 2015 vedrørende «tilbygg til enebolig med sekundærleiligheter» gjelder også for ovennevnte leiligheter.

Det bemerkes at de to leilighetene i 1. og 2. etasje fra byggeåret 1946 ikke lengre eksisterer, da disse etasjene er "slått sammen" til én boenhet. I tillegg er det etablert et innredet loft med takoppløft bygd i nyere tid (trolig i 2009). Dette takoppløftet er ikke byggesøkt hos Hemnes kommune, ei heller ikke bruksendringen fra tilleggsdel (tidligere kaldloft) til hoveddel (nåværende loftstue). Dagens sokkelleiligheten er heller ikke gitt tillatelse til bruksendring.

Anbefaling:

Verdi Eiendomstakt AS anbefaler å søke Hemnes kommune om godkjenning av nevnte søknadspliktige plan- og bruksendringer (hovedsakelig godkjenning av sokkelleiligheten samt godkjenning og bruksendring av takoppløft og loftstue). Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

NB! Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke har hatt innsyn i hele byggesøknaden, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger samt dialog med Trond Stien i Hemnes kommune.

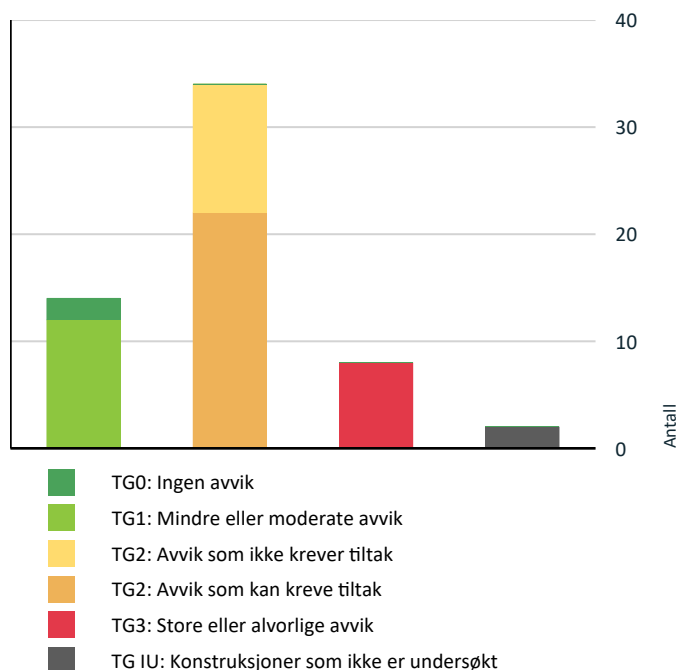
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

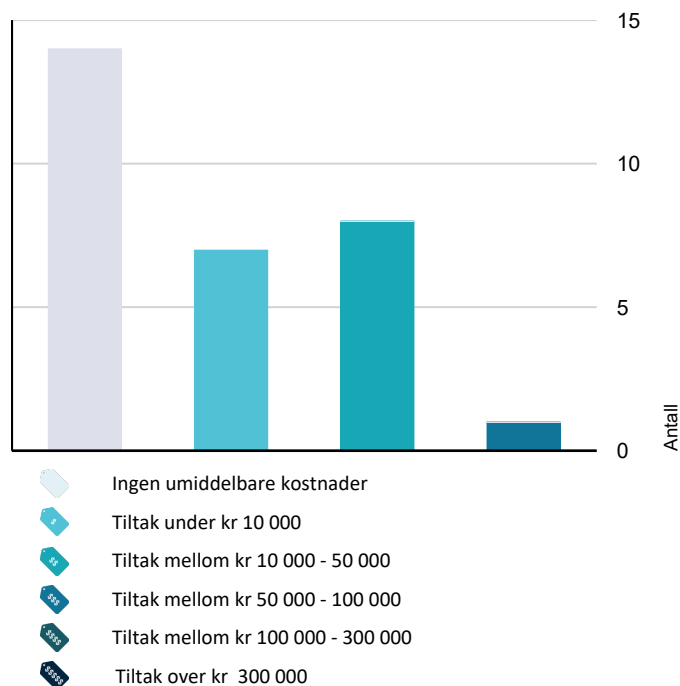
Sammendrag av boligens tilstand

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 markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg er lovlig satt opp/lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdiggattester, bruksendringer og lignende.

- 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 godkjent utleieleilighet.

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Dører Gå til side	! Innvendig > Innvendige dører Gå til side
! Innvendig > Radon Gå til side	! Våtrom > 2. etasje/loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
! Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side	! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater Gulv Gå til side
! Våtrom > 2. etasje/loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side	! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Våtrom > 2. etasje/loftetasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling Gå til side	! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side
! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Overflater vegger og himling Gå til side	! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Sanitærutstyr og innredning Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling Gå til side	! Våtrom > 1. etasje > Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet) > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv Gå til side	! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side
! Våtrom > Sokkeletasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side	! Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side	
! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken (utleieleilighet) > Overflater og innredning Gå til side	
! Kjøkken > Sokkeletasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side	
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side	
! Tomteforhold > Drenering Gå til side	
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side	
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side	
! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK	
! Innvendig > Overflater Gå til side	
! Innvendig > Overflater sokkeletasje Gå til side	

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi EiendomsTakst AS har bistått eier med å energimerke boligen, dette basert på en «enkel registrering» på Enovas energimerkeportal [Energimerking.no](https://energimerking.no).

Boligen er oppgradert etter byggeår i form av energiforbedrende tiltak, dette med mål om å redusere energiforbruket i boligen. Takstmannen har på bakgrunn av dette justert U-verdier på tak, vegger og vinduer. Dette til orientering.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Takstmannen har ikke spurt eier om dette da energiforbruket uansett ville variert betydelig i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes og hvor varmt den enkelte beboer synes er "komfortabel innetemperatur". Eventuelt opplyst energiforbruk ville uansett ikke påvirket boligens energikarakter i Enovas energiattest-matrise, og vedlagte energiattest ville derfor ha blitt den samme.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstiller strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

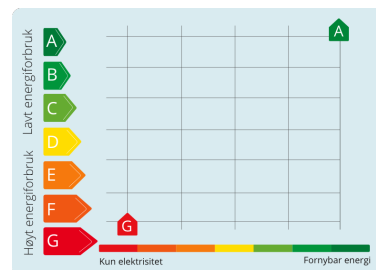
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstiller de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

ENEBOLIG MED GODKJENT UTELEIELEILIGHET.



Byggeår
1946

Kommentar
Byggeåret er basert på tidligere salgsopplysninger.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier og tilbygget leilighet var utleid.

Standard

Boligen holder normal standard.

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2009	Tilbygg	Boligen ble i 2009 tilbygd mot øst, dette ifm. etablering av en utleiedel over to plan samt underliggende garasje. I 2015 ble det gitt ferdigattest på dette byggeprosjektet.
2020	Modernisering/o ppussing	Deler av boligen (1. etasje og 2. etasje i hoveddel) har blitt oppusset i perioden 2021-2023: - Vegger, himling, vinduskarmer og dørkarmer i 1. etasje og 2. etasje har blitt overflatebehandlet. - Trapperom/gang og et soverom i 2. etasjen ble oppusset i 2021-2022 med bla. ny panel på vegger og ny parkett på gulv (soverom). - Bad/wc i 1. etasje (hovedbolig) ble oppusset i 2021, arbeid med gulv, elektrisk og rør ble utført av firma. - Byttet peisovn i hovedetasjen i 2022. - Ny varmtvannsbereder med vannstopper i 2022. - Nytt kjøleskap på kjøkkenet i hoveddelen i 2021. - Nytt toalett og speilskap på bad i 2. etasje i hoveddelen i 2021. - Håndløper og teppe i trapper i hoveddelen i 2023. - Strøm og sikringsskap i uthus i 2021.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Taket er tekket med profilerte takplater av stål fra 2009-2011. Opplysninger fra tidligere salgsoppgave.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at taktekket var dekket av snø ved befaring og er derfor kun vurdert ut fra alder fra tidligere salgsopplysninger. Det bemerkes at kassebord i gavelvegg på fasade mot øst ikke er overflatebehandlet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av taktekket når det ikke er dekket av snø.

Overflatebehandling av kassebord bør påregnes.



Taket var ved befaring dekket av snø.



Kassebord er ikke overflatebehandlet.

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
Stige av metall til pipen.
Pipen er tekket med heldekkende beslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres snøfangere på taket.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Det er ikke montert snøfangere.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk/reisverk av tre, som basert på tykkelsen er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med stående og liggende mesterpanel.

Vurdering av avvik:

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

Det bemerkes at det ikke er montert klemlekter (horisontalt) mellom stående (vertikale) klemlekter, dette fører til begrenset funksjon av vindsperre (blåser vind inn bak vindsperren).
Det er registrert kledning som er noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør utføres tetttiltak for å hindre mus og lignende å komme inn i konstruksjonen.

Det bør monteres klemlekter der det mangler i nedre kant av konstruksjonen.

Overflatebehandling av værslitt kledning bør påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det mangler klemlekter og musebånd i nedre kant av konstruksjonen.



Kledning er noe værslitt (fasade mot vest).

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør.
Blindloft over tilbygget del.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun begrenset mulighet for inspeksjon av takkonstruksjonen i loftetasjen i opprinnelig del via luke i knekott.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.



Visuell besiktigelse via luke i knevegg.

TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Hovedbolig:

1. etasje: Vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2017 i stuen, vindu av tre med 2-lags isolerglass fra 2016 i kjøkkenet og vindu med 3-lags glass fra 2022 på bad..

2. etasje: Vinduer av tre med 2-lags isolerglass.

Loftetasje: Vinduer av PVC med 2-lags isolerglass fra 2011 og ett vindu av tre med 2-lags isolerglass av eldre dato.

Sokkelleilighet:

Malt vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 1987.

Tilbygget utleiedel:

Malt vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra 2009.

Vinduer/omramming i 1. etasje og 2. etasje i hovedboligen er innvendig overflatebehandlet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat for utbedring av ventilering kommer på punkt under "ventilasjon".

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er innvendig kondensering på vinduer i tilbygget utleiedel og vindu på soverom i loftetasje er vanskelig å åpne/lukke.



Vindu er utvendig værslitt (sokkeletasje).

TG 2 Dører

Hovedinngangsdør: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt. Døren har kodelås.

Terrassedør: Malt isolert skyvedør med 2-lags isolerglassfelt fra 2016. Inngangsdør til bygget utleiedel: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt.

Inngangsdør til sokkeletasje: Malt isolert dør av tre med isolerglassfelt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

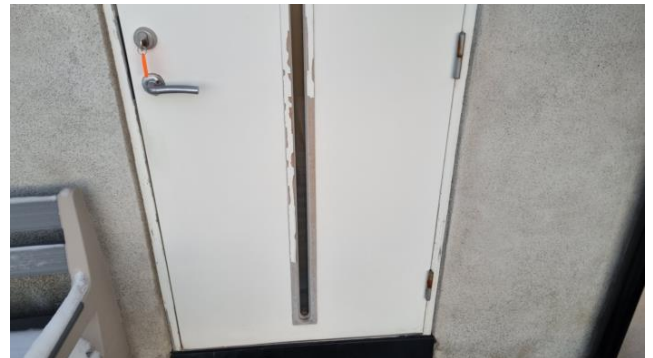
Hovedinngangsdør: Utettheter mellom dørblad og karm.

Inngangsdør til sokkeletasje: Dør er utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskifting av inngangsdør til sokkeletasje bør påregnes på sikt.



Inngangsdør til sokkeletasje er værslitt.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse på ca. 40,6 m2 med malt stående spilerekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 93,5 cm.

Adkomst fra hage og via dør fra stuen.

Markplattning ved inngangsdører på fasade mot nord på ca. 34 m2.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er registrert skjevheter i søyler til terrasse.

Det bemerkes at terrassedekke var dekket av snø ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Oppretting av søyler med skjevheter bør påregnes.

Det bør utføres nærmere undersøkelser av terrassedekke når det er fritt for snø.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Terrasse var dekket av snø.



Det er ikke montert håndløper.



Det er skjevheter i søyler.



Trapp mangler rekkverk.



Det er råteskader i rekkverk.

! TG 3 Utvendige trapper

Trapp til terrasse: Trapp av tre uten rekkverk.
Trapp i terreng på fasade mot øst: Åpen trapp av tre med repos.
Trapp til inngangsdør i sokkeletasjen: To-trinns trapp av tre med repos.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp til terrasse mangler rekkverk.
Trapp i terreng mangler håndløper i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Garasje

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmur/vegger av betong og ferdigisolerte grunnmurselementer.
Himling i garasjen er tekket med gipsplater.
Leddport med portåpner.
Eldre dør av tre mellom garasje og sokkelleilighet.
Provisorisk løsning av strøm via 3-faset kontakt og byggestrømskap.

Garasjerommet er ikke tilstandsvurdert.



Provisorisk løsning for strøm til garasjerommet.

INNVENDIG

! TG 2 Overflater

Tilstandsrapport

HOVEDBOLIG:

Gulv er dekket med belegg, laminat, parkett, teppebelegg og malte gulvbord.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Loftsetasje: Ingen gulvvarme.

Vegger er dekket med malte panelplater, malt panel, malt tapet og malte flater.

Himlinger er dekket med malte plater, malt panel og MDF-himlingspanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

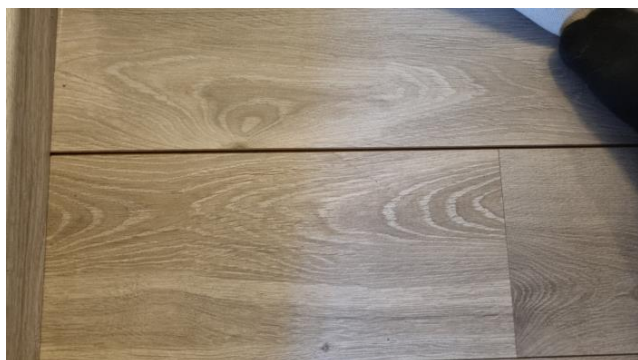
Det er sprekk i laminat mellom gang og stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for noen umiddelbare tiltak for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er sprekk i laminat.

TG 1 Overflater utleieleilighet

TILBYGGET Utleiedel:

Gulv er dekket med belegg og fliser.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler i entre/gang og bad/wc/vaskerom.

Vegger er dekket med malte panelplater og tapet.

Himlinger er dekket med malte plater.

TG 2 Overflater sokkeletasje

SOKKELETASJE:

Gulv er dekket med laminat, belegg og fliser.

Gulvvarme:

Trinnstyrte varmekabler i entre/gang og stue. Defekte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Vegger er dekket med malt panel og malt tapet.

Himlinger er dekket med malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgraderinger av innvendige overflater anses ikke som umiddelbart påkrevd.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ikke tilfredsstillende avslutning av gulv.



Glipper i skjøter.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere/gulv av trebjelkelag.

Støpt såle på grunnen i sokkeletasjen.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Største målte planavvik i gulv spisestue, stue og kjøkkenområdet innenfor en diameter av 2 meter er 24 mm, og største målte planavvik i hele dette området er 46 mm.

Største målte planavvik i gulv entréen innenfor en diameter av 2 meter er 33 mm, og største målte planavvik i hele entréen er 42 mm.

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.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.



Kontroll av planavvik.

! TG 2 Radon

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har ett innvendig pipeløp av teglstein som strekker seg fra sokkeletasjen og over tak.

Pipeløpet har to fastmonterte ildsteder, peisovn i 1. etasje i hovedboligen er fra 2022 og eldre vedovn i sokkelleiligheten.

Pipen ble sist feiet i 2022.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Det er avvik:

Det bemerkes at ildsted i sokkeletasjen er av eldre dato og er modent for utskifting.

Det er tett hull i pipeløpet i loftetasjen i hoveddelen av boligen og det er usikkerhet på om det er tilfredsstillende utførelse på dette.

Pipeløpet er delvis innkledd i loftetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tiltak:

Utskifting av ildsted i sokkeletasjen bør vurderes.

Det bør utføres inspeksjon av tett hull i pipeløp av feievesenet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tetting av hull i pipeløp.

Tilstandsrapport



Peisovn fra 2022.

! TG 2 Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Takstingeniøren fuktmålte direkte på synlig grunnmur i sokkeletasjen, forhøyde fuktverdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier i rom under terreng.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier i rom under terreng.

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje:

Malt tett rett trapp. Teppebelegg i inntrinn og håndløper med innfelt LED-stripe.

Trapp mellom 2. etasje og loftsetasje:

Malt tett rett tretrapp.

Trapp mellom 1. etasje og loftsetasje, utleiedel:

Malt åpen tretrapp. Malt tett rekkverk i loftsetasjen og malt stående gelender langs trappeløpet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler rekkverk på en side av utsparing for trappeløp i loftetasjen.

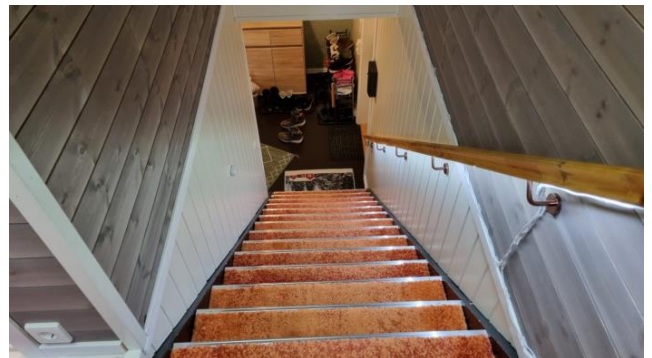
Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

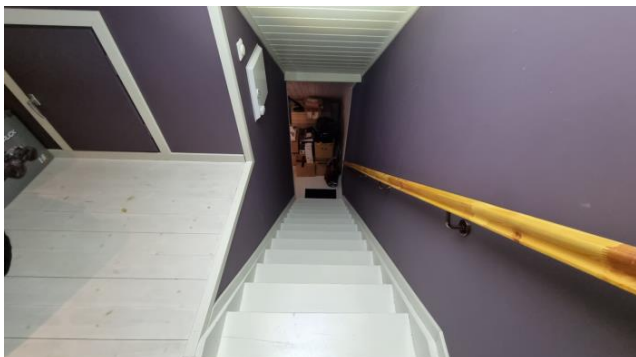


Trappeløp i utleieleilighet.



Trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

Tilstandsrapport



Trapp mellom 2. etasje og loftetasje. Det mangler rekkverk mot knevegg for utsparring for trappeløp.



Sår/hakk i trappevange på trapp mellom 1. etasje og 2. etasje.

! TG 2 Innvendige dører

Boligen har slette finerdører, malte speildører, formpressede speildører, Formpresset speildør med glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører er av eldre dato og har noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Slitasje på dørblad.

VÅTROM

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er fra 2015. Ingen dokumentasjon foreligger.



Bad/wc/vaskerom 2. etasje.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med våtromsplater.

Himlingen er tekket med MDF-himlingspanel.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med belegg.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



Kontroll av fall til sluk.

Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale verdier ble registrert.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelse av sluk anbefales.



Det er begrenset mulighet for inspeksjon av sluk pga. dusjkabinett.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandeblender.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
opplegg for vaskemaskin.
Laminert skrog med slette fronter under servanten.
Speilskap med integrert belysning over servant.
Speil med integrert belysning.

Speilskap og toalett er fra 2021.



Kontroll av røropplegg.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk.



Baderommet i 2. etasje har mekanisk avtrekk.

2. ETASJE/LOFTETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

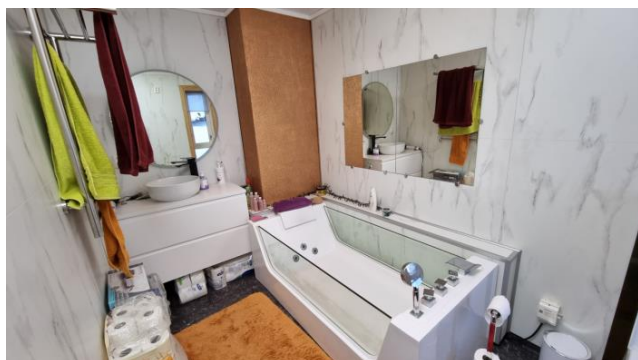


Ingen unormale fuktverdier ble registrert.

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet ble oppusset i 2021. Ingen dokumentasjon foreligger.



Bad/wc i 1. etasje.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med våtromsplater.
Himlingen er dekket med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tett mellom hjørnelist og pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør tettes tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er dekket med belegg.
Gulvet er tilnærmet flatt med ca. 10mm lokalt fall ved sluk og ca. 30mm oppkant på belegget ved dørterskel.
Elektriske termostattyrtte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Baderommet tilfredsstiller ikke krav bortledning av bruksvann.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.

Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale verdier ble registrert.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Laminert skrog med laminerte fronter.
Speil med integrert lys montert over servanten.
Speil på vegg over badekar.
Badekar.
Håndkletørker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen og badekar er montert slik at det ikke er mulig å åpne skuffer på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av avvik kan vurderes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er ikke mulig å åpne skuffer på innredningen pga. badekaret.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk via yttervegg.



Bad/wc i 1. etasjen har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da våtrommet er nyere enn 5 år.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

Generell

Baderommet er fra ca. 2009. Ingen dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport



Bad/wc/vaskerom utleieleilighet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er dekket med våtromsplater.
Himlingen er dekket med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende tett rundt fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må tettes tilfredsstillende rundt fordelerskapet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ikke tilfredsstillende tett rundt fordelerskapet.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

TG 3 Overflater Gulv

Gulv er dekket med
Gulvet har svakt motfall fra sluk.
Elektriske termostatstyrte varmekabler i gulvet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

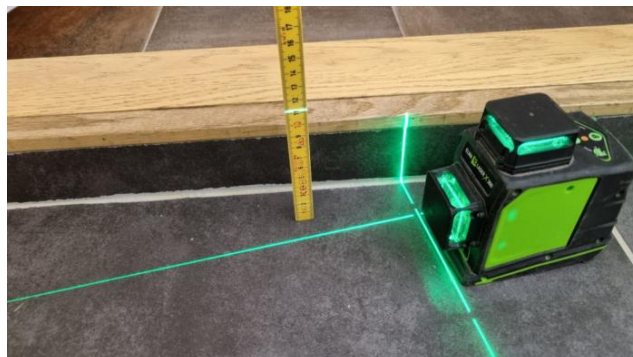
Det er registrert svakt motfall fra sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Gulvet har svakt motfall fra sluk.



Gulvet har svakt motfall fra sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent utførelse angående membran.

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran har en forventet levetid på ca. 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Umiddelbare tiltak ikke nødvendig, våtrommet har en forventet levetid på ca. 20 år.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kontroll av sluk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

Tilstandsrapport

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Innredning med malte speilfronter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Det er fuktsvell på innredning.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > BAD/WC/VASKEROM (UTLEIELEILIGHET)

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befaring. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsonen, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Baderommet er av eldre dato. Ingen dokumentasjon foreligger.



Bad/wc/vaskerom i sokkeletasje.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger er tekket med tapet.
Himlingen er tekket med malte himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe misfarging i himlingsplater over reflektorovn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av himling kan vurderes.



Det er noe misfarging i himling.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulv er tekket med belegg.
Gulvet har svakt fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det ble registrert forhøyde fuktverdier i gulvet.

Konsekvens/tiltak

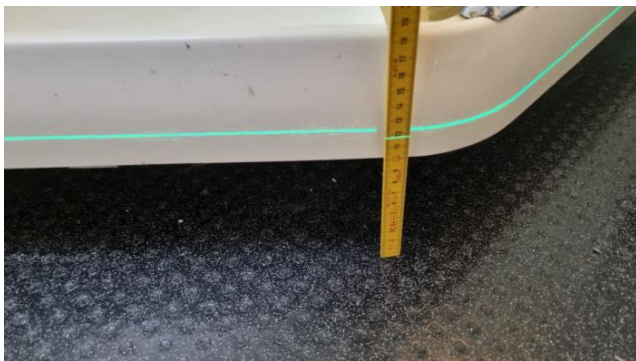
- Andre tiltak:

I henhold til fall mot sluk, vær oppmerksom ved bruk.
Overvåk tilstanden i henhold til fuktverdier i gulvet.

Tilstandsrapport



Kontroll av fall til sluk.



Kontroll av fall til sluk.



Det ble registrert forhøyde fuktverdier.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre ukjent sluk i gulvet under dusjkabinettet.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det må utføres nærmere inspeksjon av tilstanden på sluk.



Ikke mulig å inspisere sluk pga. dusjkabinett.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Laminert skrog med slette fronter under servant.
Lysarmatur over speilet.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Baderommet har mekanisk avtrekk.

SOKKELETASJE > BAD/WC/VASKEROM

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke gjennomført hulltaking ved befarings. Takstmannen fuktmålte likevel direkte på overflater i våtsone, ingen unormale verdier ble registrert.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

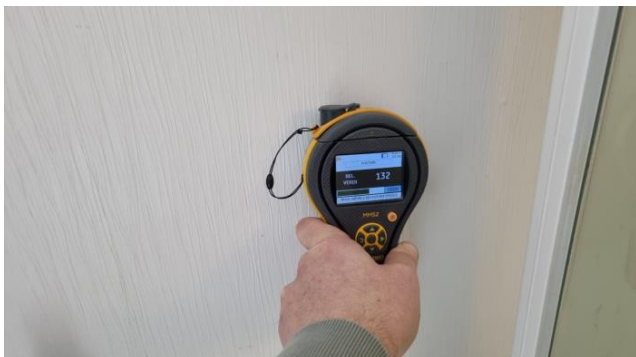
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell renovering/oppussing av baderommet må det gjøres nærmere undersøkelser av vegger i våtsone.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale verdier ble registrert.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Laminerte skrog med malte speilfronter.
Laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av silgranitt med ett-greps blandebatteri.
Integrert induksjonstopp.
Integrert komfyr og mikro.
Integrert kjøleskap fra 2021.
Integrert oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskifting av sokkellist kan vurderes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Sprekk i sokkel.



Ufagmessig utførelse av sokkellist.



Sår/hakk i front.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Integrert mekanisk avtrekk i himling.



Integrert mekanisk avtrekk i himling.

1. ETASJE > KJØKKEN (UTLEIELEILIGHET)

Overflater og innredning

Laminerte skrog med slette fronter. Laminerte benkeplater.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er fuktsvell i veggplater bak oppvaskkum og komfyr.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres materiell som tåler vann/damp på vegger bak oppvaskkum og komfyr.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er fuktsvell i veggplater.

1. ETASJE > KJØKKEN (UTLEIELEILIGHET)

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk (ventilator) over komfyr. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.

SØKKELETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Laminerte skrog med slette fronter.
Laminert benkeplate.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.



Innredningen i søkkeletasjen er av eldre dato og har normal bruksslitasje.

SØKKELETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Det er ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger av plast (rør-i-rør) og kobber.
Innvendig hovedstoppekran montert i sokkeleiligheten.

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innvendig hovedstoppekran med kuleventil.

Tilstandsrapport



Fordelerskap på bad/wc/vaskerom i utleieleilighet.

! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Usikkerhet om bunnledninger i den støpte sålen i sokkeletasjen er skiftet ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer og ventiler i yttervegg.
Det bemerkes at ventilasjon på våtrom og kjøkken blir tilstandsvurdert i eget punkt under kjøkken/våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Utleieleilighet har kun ventilasjon via åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utleieleilighet har begrenset med ventiler og dette fører til innvendig kondensering på vinduer.

! TG 1 Andre VVS-installasjoner

Luft-til-luft varmepumpe av merket LG Smart inverter montert i kjøkken i 1. etasje.

! TG 2 Varmtvannstank

Hovedbolig:

Varmtvannsbereder av merket Høiax på 188 liter og 3000+3000 watt fra 2022, plassert i kjeller. Det er montert Aqualarm på vanntilførselen for varmtvannsberederen.

Sokkeleilighet:

Varmtvannsbereder av merket CTC Ferro Fil på 194 liter og 2000 watt fra 2004, plassert i kjeller.

Tilbygget utleiedel:

Varmtvannsbereder av merket CTC Ferro Fil på 194 liter og 2000 watt fra 2010, plassert på bad/wc/vaskerom.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Varmtvannsbereder i utleieleilighet er tilkoblet via stikk.



Varmtvannsberedere til sokkeletasjen og hoveddelen av boligen.

Tilstandsrapport



Aqualarm.

! TG 3 Elektrisk anlegg

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 bygningssakkyndig 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.

Hovedboligen:

El-skap plassert i entré/trappegang.

Automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 63 amp. 3-pol.

- 1 stk. Overbelastningsvern med 50 amp 3-pol (til leilighet i sokkeletasjen).
- 1 stk. Overbelastningsvern med 25 amp 3-pol (til garasje).
- 1 stk. Overbelastningsvern med 25 amp 3-pol (til uthus).
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 6 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 5 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

1. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.
2. etasje: Termostatstyrte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

Hovedbolig loftetasje:

El-tavle plassert på vegg i trappeoppgang.

- 1 stk. Overbelastningsvern 32 amp. 3-pol.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Utleieleilighet:

El-skap plassert i entré/gang.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 4 stk. fordelerkurser med 16 amp.

Gulvvarme: Termostatstyrte varmekabler i entre/gang og bad/wc/vaskerom.

El-skap plassert i mellomgang.

Automatsikringer og måler.

Overbelastningsvern 32 amp. 1-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 1 stk. fordelerkurser med 16 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme: Trinnstyrte varmekabler i entre/gang og stue. Defekte varmekabler på bad/wc/vaskerom.

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 oppdatert? (årstall)
El-installasjonen er fra forskjellige årstall.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Det foreligger samsvarserklæring på arbeid som er utført i nyere tid (fra 2018).
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Samsvarserklæring foreligger ikke.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale

Tilstandsrapport

Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 10.09.2012. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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? Sjekksamtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

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?

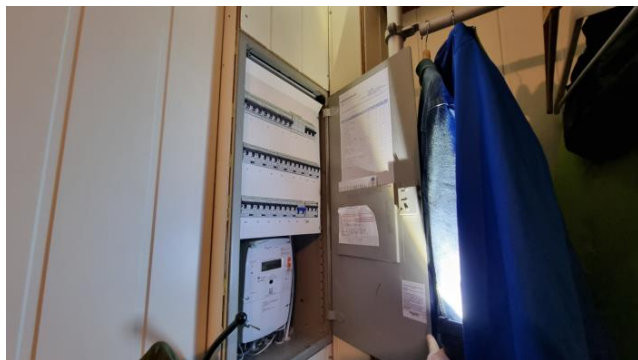
Ja

Da det er over 10 år siden siste kontroll, anbefales det en ny kontroll av el-installasjon. (TG2)

Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt kabelinnføringer på sikringsskap i sokkeletasjen. (TG3)

Det bemerkes at det er sikringer av eldre dato i sokkeletasjen, utskifting av sikringer bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



El-skap plassert i entré/trappegang i hoveddel.



El-skap i utleieleilighet.



El-skap i sokkeletasje.



Det er ikke tilfredsstillende tettet rundt kabelinnføringer.

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 bygningssakkyndig 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.

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tilstandsrapport

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Boligen er oppført på ukjente masser.

! TG 2 Drenering

Drenering av eldre ukjent alder. Stedvis synlig grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.

Det mangler stedvis klemlist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjøres nærmere undersøkelser av alder og tilstand på drenering. Det må monteres klemlister der det mangler.



Det mangler klemlist.

! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer/kjelleryttervegger av betong og ferdigisolerte grunnmurselementer (på tilbygget del).
Fundamenter av støpte peler for takoverbygg over garasjeport.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Det er registrert fritt eksponert isopor e.l.

Det er noe skjevheter i fundament for takoverbygg over garasjeport.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Synlig isolasjon må tildekkes på forsvarlig måte.

I henhold til sprekkdannelser i grunnmuren, overvåk tilstanden for å se at den ikke utvikler seg.

Overvåk tilstanden på fundament.

Grunnmur må pusses utvendig (se bilde).

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Det er sprekk i grunnmur.



Grunnmur er ikke utvendig pusset og det er fritt eksponert isopor.



Det er noe skjevheter i fundament.

! TG 1U Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånende/terrassert terreng.

Eier opplyser om at det er blitt gjort utbedringer i plen på fasade mot nord for å lede/drenere overflatevann bort fra bygningskroppen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.



Eier opplyser om at det er gjort justeringer i terreng for å lede vann bort fra bygningskroppen.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendig vann og avløpsledninger av eldre ukjent type og årstall.

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.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å gjøre nærmere undersøkelser av tilstand og alder på utvendige vann- og avløpsledninger.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Bygget er benyttet til lagring/snekkerbod.

Byggeår

1946

Kommentar

Ukjent eldre byggeår, trolig fra tidsrommet da boligen ble bygd i 1946.

Standard

Uthuset holder eldre standard.

Vedlikehold

Uthuset fremstår som noe mangelfullt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på pele fundamenter.

Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med bølgeblekkplater.

Uthuset har innlagt strøm.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men det bemerkes at bygget er av eldre dato og har noe svekkelser.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

354 m²/354 m²

Enebolig med godkjent utleieleilighet: 3 Entré, 3 Stuer, 3 Kjøkken, 8 Soverom, 2 Gang, 4 Bad, Uinnredet kjellerrom, Garasje, 2 Trapperom, Loftstue

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 51 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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 7 250 000

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

4 500 000

Fradrag for festet tomt

-

80 000

Konklusjon markedsverdi

4 400 000

Frادrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen 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. 3 016	01.01.2024	Kr. 3 016	Kr. 80 000

Markedsvurdering

KONKLUSJON MARKEDSVERDI:

Eiendommen ligger i høyt i terrenget på Hemnesberget, med fritt utsyn mot Sundsholmen og Sørfjorden i sør, 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 markedsstilpasning 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/salgsv verdi. Dette til orientering.

Generell informasjon om markedsprisvurderingen fra takstingeniøren:

Det bemerkes at markedsprisen er vurdert med den forutsetning at alle eiendommens bygg er lovlig satt opp/lovlig å bruke. Det er med andre ord ikke gitt fratrekk for manglende brukstillatelser, ferdigattester, bruksendringer og lignende. Søknadspålytende tiltak beskrevet fremst i rapporten som omhandler eiendommens lovliggjeth anbefales ordnet, kostnader og utfall av en slik søknadsprosess vil variere fra sak til sak.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Idrettsvegen 11 ,8640 HEMNESBERGET 187 m ² 1968 3 sov	10-01-2023	3 500 000	3 800 000	0	3 800 000	20 321
2 Skjæranvegen 17 ,8640 HEMNESBERGET 150 m ² 1946 4 sov	23-03-2022	2 450 000	2 750 000	0	2 750 000	18 333
3 Idrettsvegen 8 ,8640 HEMNESBERGET 192 m ² 1965 5 sov		3 500 000	0	0	0	18 229
4 Sollivegen 10 ,8640 HEMNESBERGET 217 m ² 1967 5 sov	06-12-2022	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000	16 129
5 Myravegen 4 ,8640 HEMNESBERGET 238 m ² 1955 4 sov	24-08-2022	3 500 000	3 400 000	0	3 400 000	14 286
6 Myravegen 13 ,8640 HEMNESBERGET 199 m ² 1975 0 sov	30-08-2021	2 800 000	2 800 000	0	2 800 000	14 070

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	20 652
Renovasjon; standard abonnement kroner 5 565,- x2 er lagt til grunn:	Kr.	10 797
Forsikring; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	10 000
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	40 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	81 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig med godkjent utleieleilighet.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 3 900 000
Sum teknisk verdi - Enebolig med godkjent utleieleilighet.	Kr.	6 350 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 300 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 450 000

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.	800 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 800 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 250 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA -i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV).$

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



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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig med godkjent utleieleilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Sokkeletasje	101			101		
1. etasje	114			114	75	
2. etasje/loftetasje	106			106		8
Loftetasje (hoveddel)	33			33		8
SUM	354				75	16
SUM BRA	354					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Sokkeletasje	Entré/gang, Stue , Kjøkken , Soverom m/gjennomgang, Mellomgang, Bad/wc/vaskerom, Uinnredet kjellerrom , Garasje		
1. etasje	Entré/trappegang m/skyvedørsgarderobe, Mellomgang, Bad/wc, Stue m/spisestue, Kjøkken , Entré/gang (utleieleilighet), Bad/wc/vaskerom (utleieleilighet), Stue (utleieleilighet), Kjøkken (utleieleilighet)		
2. etasje/loftetasje	Trapperom/gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/wc/vaskerom, Soverom 4/ trappegang til loftetasje, Trapperom/loftstue (utleieleilighet), Soverom 1 (utleieleilighet), Soverom 2 (utleieleilighet), Soverom 3 (utleieleilighet)		
Loftetasje (hoveddel)	Loftstue		

Kommentar

Arealet av ikke måleverdig areal på 8 m² i 2. etasje/loftetasje og 8m² i loftetasje (hovedbolig) er medtatt i ny arealoppstilling NS 3940-2023 under areal ved lav himlingshøyde (ALH). Arealet er ikke medtatt i gammel arealoppstilling pga. lav takhøyde (ikke måleverdig areal). Boligen har en garasje i sokkeletasjen med adkomst mellom boligen på ca. 41 m2. Dette arealet er medtatt som S-rom i gammel arealoppstillingen, men er medtatt som BRA-i i ny arealstandard NS 3940-2023. Forklaring av 2. etasje/loftetasje: 2. etasje er delen som tilhører hovedboligen og loftetasje er delen som tilhører utleieleilighet.

Areal av tilbygget utleieleilighet er 44 m² i 1. etasje og 40 m² i loftetasje.
Arealet av "leilighet" i sokkeletasjen er 60 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Boligen ble i 1946 godkjent med 2 boenheter; én i 1. etasje og én i 2. etasje. I 2009 ga Hemnes kommune tillatelse til oppføring av et tilbygg med leilighet for utleie. Boligen er i Matrikkelen pr. i dag registrert med 3 boenheter, men det bemerkes at dette er de boenhetene som nevnt over (leilighet i 1. og 2. etasje fra 1946, samt tilbygd utleiedel fra 2009). Den ferdigattesten som foreligger fra 2015 vedrørende «tilbygg til enebolig med sekundærleiligheter» gjelder også for ovennevnte leiligheter.

Det bemerkes at de to leilighetene i 1. og 2. etasje fra byggeåret 1946 ikke lengre eksisterer, da disse etasjene er "slått sammen" til én boenhet. I tillegg er det etablert et innredet loft med takoppløft bygd i nyere tid (trolig i 2009). Dette takoppløftet er ikke byggesøkt hos Hemnes kommune, ei heller ikke bruksendringen fra tilleggsdel (tidligere kaldloft) til hoveddel (nåværende loftstue). Dagens sokkelleiligheten er heller ikke gitt tillatelse til bruksendring.

Anbefaling:

Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Hemnes kommune om godkjenning av nevnte søknadspliktige plan- og bruksendringer (hovedsakelig godkjenning av sokkelleiligheten samt godkjenning og bruksendring av takoppløft og loftstue). Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Tiltak/saksomkostninger i sakens anledning vil kunne tilkomme. Dette til orientering.

NB! Det bemerkes at undertegnede takstmann ikke har hatt innsyn i hele byggesøknaden, men kun vurdert etter de godkjente bygningstegninger som foreligger samt dialog med Trond Stien i Hemnes kommune.

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det bemerkes at branncelleinndelingen av sokkeletasjen (leilighet) ikke tilfredsstiller dagens krav som selvstendig boenhet.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

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)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1. etasje		32		32		
Loftetasje		19		19		13
SUM		51				13
SUM BRA	51					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Uthusrom, Bod	
Loftetasje		Lagerrom	

Kommentar

Uthuset har et ikke måleverdig areal på ca. 13 m³ i loftetasjen, dette arealet er medtatt i ny arealoppstilling NS 3940-2023 under areal ved lav himlingshøyde (ALH). Arealet er ikke medtatt i gammel arealoppstilling pga. lav takhøyde (ikke måleverdig areal).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger i kommunens arkiver.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Uthuset har fått innlagt strøm.

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)
Enebolig med godkjent utleieleilighet.	304	50
Uthus	0	51

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.12.2023	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Jim Thomas Løkås	Takstingeniør
	Marietta Durmicsné Fall	Kunde
	Gabor Durmics	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	65	1	79	0	1378.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Sørlandsvegen 114			01.01.1946		01.01.2025		01.01.2045
Hjemmelshaver							
Hjemmelshaver av tomt: Opplysningsvesenets fond.							
Hjemmelshaver av bygningsmasse: Gabor Laszlo Durmics 1/2 og Marietta Durmicsné Fall 1/2.							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger om lag 1,9 kilometer øst for sentrum av Hemnesberget m/ dagligvarebutikk, bensinstasjon, barne- og ungdomsskole mv. Hemnesberget er for øvrig ei lita halvøy og tettsted på sørsiden av Ranafjorden om lag 36 km sørvest for Mo i Rana. På Hemnesberget er det om lag 1.300 innbyggere og i hele kommunen er det om lag 4 600 innbyggere.

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 "Reguleringsplan for Ytteråsen", plan-ID 1977005. Ikrafttredelse 19.10.1977. Eiendommen berøres også av reguleringsplan for RV. 808 Åsen-Torvet.

Om tomten

Festet tomt på 1 378,4 m² med plen og busker. Gruset innkjørsel og gårdsplass.

Kommuneplan

Kommunedelplan for Hemnesberget. Ikrafttredelse 22.11.2001.

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.

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

Det foreligger en heftelse fra 28.09.2021 registrert på eiendommen. Forbud mot salg uten samtykke fra rettighetshaver, rettighetshaver er Hemnes kommune. Eiendomsmegler har vært i muntlig kontakt med kommunen og fått avklart at boligen kan selges, dette vil også innhentes skriftlig. Heftelsen blir slettet ved salg.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 1946, bygd over 4 plan. Til boligen hører det med uthus.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt.

Byggemåte

Enkel beskrivelse:

Støpt såle med grunnmur/kjelleryttervegger av betong og ferdigisolerte grunnmurselementer.

Yttervegger av reisverk/bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende og stående kledning.

Saltak takkonstruksjon av tre med takoppløft mot sør.

Taket er utvendig tekket med profilerte takplater av stål.

Oppvarming

Hoveddel av boligen blir oppvarmet med vedfyring, luft-til-luft varmepumpe og annen elektrisk oppvarming.

Tilbygget utleieleilighet blir oppvarmet med elektrisitet.

Sokkeletasjen blir oppvarmet med vedfyring og elektrisitet.

Leieinntekter

Boligen har en godkjent utleieleilighet (tilbygget del), som i dag leies ut for 10 800,- kr per mnd. pluss strøm.

Eier har også leid ut "leilighet" i sokkeletasjen for 5800,- kr per mnd. men det bemerkes at sokkeletasjen ikke er godkjent for utleie. Se punkt under for nærmere info.

Sokkelleilighet

Det bemerkes at det ikke foreligger offentlig godkjenning av boligens utleiedel/leilighet i sokkeletasjen.

Verdi Eiendomstakst AS anbefaler at man søker kommunen om godkjenning av dagens utleiedel, dette med mål om å få utleieforholdet godkjent. Den enkleste løsningen er normalt å søke om å endre bruken av aktuelle rom fra «tilleggsdel» til «hoveddel», og dermed på lovlig vis leie ut deler av egen bolig (se avsnittet under). Dette er en langt enklere søknadsprosess samt enklere å få godkjent, enn om man søker om å få etablert en selvstendig boenhet/utleiedel/leilighet. En «selvstendig boenhet» stiller med andre ord langt strengere tekniske krav (se siste avsnitt under). Verdi Eiendomstakst AS kan naturlig nok ikke forutsi hva en eventuell søknad til kommunen vil gi av svar.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV DELER AV EGEN BOLIG"

I utgangspunktet kan man som eier av en bolig leie ut deler av egen bolig uten å måtte søke om dette til kommunen. En forutsetning er at minst ett av rommene man leier ut er godkjent til varig opphold, og at rommene ellers er godkjent for den bruken de skal leies ut for. En annen forutsetning er at det er intern forbindelse mellom den delen av boligen du bor i, og den delen som leies ut. Dette kan for eksempel være ivarettatt via intern forbindelse med trapp og innvendige dører.

Hvis du ønsker å leie ut deler av boligen din, for eksempel i kjelleren eller på loftet, må du først passe på at rommene er godkjent til den bruken du ønsker. Å endre bruken på et rom kan være søknadspliktig. Det er for eksempel søknadspliktig å endre bruken av et rom fra tilleggsdel (f.eks. bod, oppbevaringsrom, teknisk rom etc.) om til hoveddel (dvs. rom hvor man oppholder seg i, som f.eks. stue, kjøkken, bad og soverom). Hvis rommene allerede er godkjent for den bruken du ønsker, trenger du ikke søke.

Avgjørende for hvilken bruk rommene er godkjente til, vil som regel være bruken av det som kommer frem av plantegningene i forbindelse med at huset ble oppført. Dette gjelder med mindre det i ettertid er blitt søkt om, og godkjent bruksendring av ett eller flere rom i boligen. Dersom du skal bruke rom i boligen til noe annet enn det som er godkjent av kommunen, må du søke om bruksendring og påse at rommene oppfyller gjeldende tekniske krav.

For nærmere informasjon om reglene som til enhver tid gjelder for bruksendring av rom, ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

INFORMASJON OM "UTLEIE AV SELVSTENDIG BOENHET TILKNYTTET EGEN BOLIG"

Dersom boligen din har en selvstendig boenhet eller du ønsker å etablere en selvstendig boenhet, er det en rekke tekniske krav som må være oppfylte. Det er ikke tilstrekkelig at rommene er godkjent til varig opphold.

En selvstendig boenhet må for det første ha alle hovedfunksjoner for en bolig. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom (soveplass), bad og toalett. Videre er det et krav om at boenheten har egen inngang, og at det ikke er intern forbindelse mellom de øvrige boligarealene i den eksisterende boligen. I tillegg kommer en rekke tekniske krav som må være oppfylte, for eksempel krav til romhøyde, lysforhold, brannsikring m.fl. (gjeldende byggt teknisk forskrift - TEK 17).

Dersom du ønsker å etablere en selvstendig boenhet i den eksisterende boligen din må du sende en søknad til kommunen.

Hvilke krav som gjelder for etablering av selvstendige boenheter endres til stadighet. For nærmere informasjon om hvilke regler som gjelder ta kontakt med kommunen eller besøk www.dibk.no.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 200 000	2021

Forsikring

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.12.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	4	Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått	0	Nei
EIE eiendomsmegling	30.11.2023	Samlet informasjon fra HAF, Hemnes kommune, Statens vegvesen og Ambita.	Gjennomgått	63	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	30.11.2023	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
EIE eiendomsmegling	13.12.2023	Festeopplysninger	Gjennomgått	8	Nei
Motakst	24.11.2023	Tidligere tilstandsrapport er gjennomgått og kryssjekket mot vår rapport.	Gjennomgått	4	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 Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptom på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven 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.
- Areal 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.

• 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/XT1505>

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

DURMICSNE FALL MARIETTA HONORKA
Sørlandsvegen 114

8640 HEMNESBERGET

Forespørsel om elektrisk anlegg i Sørlandsvegen 114, 8640 HEMNESBERGET.

Navn nettkunde: DURMICSNE FALL MARIETTA HONORKA
Målernummer: 6970631408065630
Anlegget ble sist kontrollert: 10.09.2012
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