

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Krutfjellveien 1381 , 8695 HATTFJELLDAL

 HATTFJELLDAL kommune

 gnr. 49, bnr. 44

Markedsverdi

2 250 000

Sum areal alle bygg: BRA: 73 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 02.02.2026

Rapportdato: 23.02.2026

Oppdragsnr.: 20352-1404

Referansenummer: LQ3498

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås



HBK AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Helgeland Byggekontroll AS ble formelt registrert 01.07.1981 fra Arnor Breimo. I 2009 ble Marvin Breimo ny eier og daglig leder av bedriften. Selskapet har i dag ni ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 150 års taksterfaring samt at flere har lang byggmestererfaring.

Vi tilbyr alt innen takseringstjenester:

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

Rapportansvarlig



Knut Kjønås

knut@hbk.no

900 61 282

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 strakstiltak 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	73 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	2 250 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

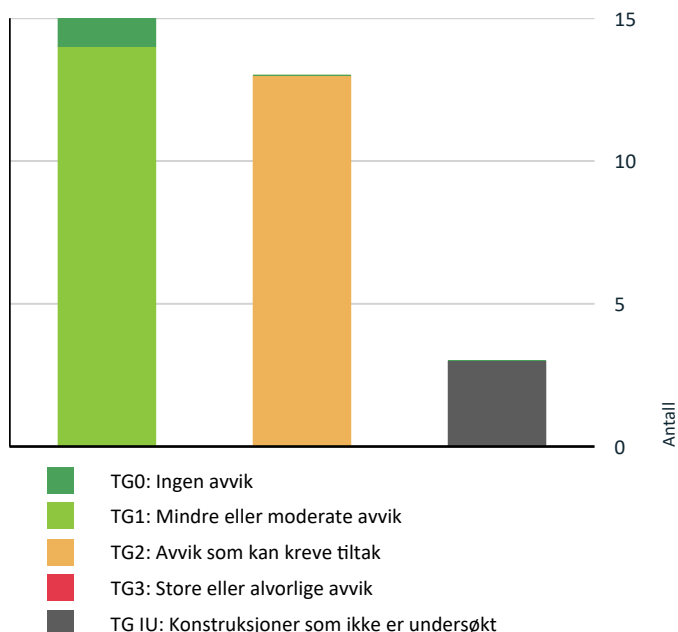
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Bygningstegninger er kontrollert.

Utvendig bod

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[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 > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje > Bad/wc > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet



Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

[Gå til side](#)



Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.



Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2007

Kommentar
I følge byggeanmeldelse.

Anvendelse
Fritidsformål

Standard
Fritidsbolig fra Rana Hytta - type Liv.
Oppført i 1. etasje med liten hems.
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av pappshingel. Troa er pålagt takpapp under shingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Asfalttakshingel over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak

- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Det anbefales å følge opp taktekingen med jevnlig tilsyn og vedlikehold, samt vurdere å planlegge for utskifting i løpet av de nærmeste årene.

Konsekvensen av å ikke gjennomføre tiltak er økt risiko for lekkasjer og fuktskader, noe som kan medføre kostbare reparasjoner på sikt.



TG 1 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall.
En luftehatt.
Pipen er tekket med heldekkende beslag med pipehatt.
Takkvann ledet vekk i drenerør.



Nedløp tilkoblet overvannsrør.



Takrenner og nedløp av metall

TG 2 Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger av prefabrikerte elementer isolert med 10 cm. mineralull.
Opplysning fra tidligere eier.
Utvendig kledd med stående bordkledning.
Det er fra bakkeplan og terrassen foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Manglende musesperre under hjørnebord.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør monteres musesperre under hjørnebordet for å hindre at mus og andre skadedyr får tilgang til konstruksjonen.
Manglende musesperre øker risikoen for skadedyrangrep, som kan føre til skader på isolasjon og bygningsdeler.
Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjons tykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.



Manglende musesperre under hjørnebord

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak båret av limtredragere (beregnet for 350 kg/m²), 20 cm mineralull, bordtro og tekke av takpapp og pappshingel.
I følge beskrivelse fra leverandør er taket luftet under bordtro ved hjelp av Tyvek og 48 mm. opplekting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Takkonstruksjonen er gjenbygget og kan ikke kontrolleres.
Det er etablert åpning over kledningsbord i topp av vegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser dersom det oppstår symptomer på skade, da takkonstruksjonen er gjenbygget og ikke kan kontrolleres visuelt.
Konsekvensen av manglende kontroll er økt usikkerhet rundt tilstanden, og eventuelle skjulte skader kan forbli uoppdaget, noe som kan medføre økt risiko for fukt- og råteskader over tid.



Lukket takkonstruksjon.

Tilstandsrapport



I topp av bordkledning er det åpning inn mot takkonstruksjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass med utvendige påhengte sprosser.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er avvik:

Det er ikke montert utvendig beslag over vinduer.

Over halvparten av levetiden er oppbrukt på vinduer. Alle vinduer har en viss levetid, og når denne er nådd vil de slippe inn mye luft fra utsiden. For vanlige vinduer er levetiden et sted mellom 20 og 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Tiltak:

Det bør monteres utvendig beslag over vinduene for å hindre vanninntrenging i konstruksjonen. Manglende beslag kan føre til fuktskader og redusert levetid på vinduene og tilstøtende bygningsdeler. Merk levetid på vinduer og vinduenes alder.



Noe tegn på innvendig kondensering i karm.



Vinduer har ikke montert beslag over vannbrett.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør.



Hovedinngangsdør

TG 1 Balkongdør

Bygningen har malt balkongdør i tre. Sprosser på utvendig side.

TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra stue på ca. 20 m² med takuttrekk på ca. 10 m². Trapp/terrasse foran inngangsparti på ca. 20 m² og takuttrekk over inngangsparti ca. 4 m². Treplatt på ca. 11,5 m² ved nedgang fra terrasse. Terrassegulvet av impregnerte materialer. Rekkverkshøyde på ca. 81 cm. Terrassen er fundamentert på leca søyleblokker.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Utvendig rekkverk på balkong er for lavt.

Konsekvens/tiltak

Rekkverkshøyden bør økes til gjeldende krav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Tilstandsrapport



Terrasse.



Sammenhengende platt fra inngangsside og terrasse.

! TG IU Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.
Fra terreng og til terrasse er det bygd to trapper.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



Snødekte trapper.



INNENDIG

! TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel. Innvendige tak har trepanel.

Furugulv har naturlige tørkesprekker. Gulvlister har stedvis åpning mot gulv.

Noen generelle overflateavvik og bruksmerker, oppfattes som å være innenfor det som kan forventes ut fra alder og byggeskikk.
Noe merker og hakk rundt om.

Denne rapport har ikke tatt mål av seg å kommentere kosmetiske avvik på overflater.



Stue.

Tilstandsrapport



Kjøkken



Ett av soverommene.



Tørkesprekker i gulv

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag som er isolert med 15 cm mineralull. Opplysning fra tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

Måling planavvik i etasjer: Måling ble foretatt i stue/ kjøkken og hovedsoverom.

Hovedetasje: Totalt planavvik ca. 12 mm. Planavvik med radius på 2 meter ca. 11 mm. På soverom ble det målt ca. 7 mm. i en avstand på 2 meter, Totalt avvik ca. 10 mm.

Det bemerkes at takstmannen ikke har gjort fysiske inngrep i konstruksjonen og at isolasjonstykkelse, kvalitet eller tilstand derfor ikke kan dokumenteres.

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.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp. Avviket har ingen umiddelbar konsekvens, men kan påvirke møblering og innredning.

Ved eventuell fremtidig oppussing kan det vurderes om gulvet skal avrettes.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipe. En vedovn av type Dovre er plassert i stue. Brannmur med lufting mot vegg.

Sotluke på pipe er plassert i kryperom under hytta.



Tetting mot tak.



Vedovn og ståpipe i stue.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Tilstandsrapport



Furu fyllingsdører.

VÅTROM

ETASJE > BAD/WC

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.
Dokumentasjon: Bilder tatt av forrige eier.
Badet er oppført som egeninnsats av eier som satte opp hytta.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger av malt panel og himling av behandlet trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Hele badet regnes som våtsone, og både dør og vindu er plassert innenfor dette området.

Trepanel på veggene befinner seg i våtsone, noe som gjør materialvalget uegnet for denne bruken.

Rommet er innredet med materialer som ikke anses som tilstrekkelig bestandige mot fukt ved normal bruk av våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Materialer i våtsone bør fuktbeskyttes eller byttes ut med fuktbestandige materialer, spesielt bak servant og ved dusjkabinett, for å redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Uegnede materialer i våtsone kan føre til at fukt trenger inn i vegger og himling, noe som kan medføre kostbare reparasjoner og redusert levetid på bygningsdelene.

Ved endring av bruken av rommet må overflater fuktsikres. Videreføring av dusjkabinett må fortsette.



Vegg bak servant bør fuktbeskyttes.



Vegger ved kabinett og servant bør fuktbeskyttes.

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0,2 mm.. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0,5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Forskriftskrav på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel skal være minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell ved terskel i henhold til forskriftskrav, for å redusere risikoen for vannlekkasje og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
- Manglende høydeforskjell og utilstrekkelig fall kan føre til at vann ikke ledes til sluk, noe som øker faren for vannskader på gulv og omkringliggende rom.

Tilstandsrapport



Måling av fall til sluk.



Måling av fall til sluk.



Fliser på gulv

ETASJE > BAD/WC

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Smøremembranen er over 15 år gammel, og mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Dette tilsier tilstandsgrad 2 (TG 2).

Konsekvens/tiltak

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

Det bør innhentes dokumentasjon på utført membran og slukløsning.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på membran er økt risiko for at membranløsningen er mangelfull eller har redusert funksjon, noe som kan føre til lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Plastsluk i gulv.

ETASJE > BAD/WC

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Opplegg for vaskemaskin.



Kabinett og toalett.

Tilstandsrapport



Servant

ETASJE > BAD/WC

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk via veggmontert avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte eller ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering til våtrommet, for eksempel ved å montere en spalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft kan føre til dårlig luftutskifting, økt luftfuktighet og risiko for sopp- og muggdannelse på overflater.



Mekanisk avtrekk.



Ingen tilluft ved dørterskel.

ETASJE > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Hulltaking er foretatt ved/i bad.



Ingen unormale forhold påvist ved hullboring i tilstøtende vegg til badet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.

Det er innebygget kjøleskap, komfyr og induksjonstopp.

Som benkelys er det armatur med lysstoffrør og dobbel stikk.

Blandebatteri er fra 2022.

Vurdering av avvik:

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

Innredningen har normal slitasje i henhold til byggeår 2007, men det er også påvist skader på overflater og kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskifting.

Påviste skader på overflater og kjøkkeninnredning bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

Dersom skadene ikke utbedres, kan det føre til redusert levetid og økte kostnader ved senere reparasjon eller utskifting.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast.



Plastrør.



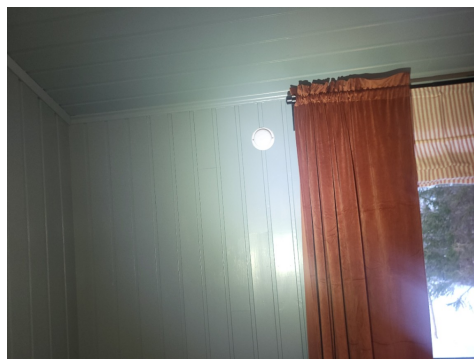
Trykktank, tilkobling Elvestadrør og stoppekrane.

! TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Lufting ut over tak.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom vegg ventiler.



Veggventiler.

! TG 1 Varmesentral

Montering av varmepumpe i 2024, utført av Coop byggmiks, Hattfjelldal.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



Varmepumpe montert i 2024.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter plassert på badet.

Årstall: 1995

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det ble innført krav i 2014 om at varmtvannsberedere med effekt over 1500 watt ikke skal være tilkoblet med vanlig stikkontakt, men være fast tilkoblet.

Tilkobling via stikkontakt innebærer en fare for varmgang og brann. Forskriftskravet har ingen tilbakevirkende kraft på beredere som er montert før 2014.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannstanken i henhold til gjeldende forskrift for å redusere risikoen for varmgang og brann.

Varmtvannstanken er over 20 år, og det er økt risiko for plutselige skader eller lekkasjer som følge av alder.



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.

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

Sikringsskap med automatsikringer.
Sikringsskapet ble montert i 2008.
Hovedsikring på 50 Ampere.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med

avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og 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?

Nei

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

Ja

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

Nei

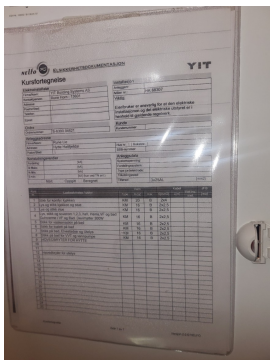
Generell kommentar

Dette er en forenklet kontroll begrenset på 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 el-tilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsrapport



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

! TG 1 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 2007.



Bilde av montering av drenering under bygging.

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på leca søyleblokker og dragere.
Grunnen under og rundt søyler er markisolert.
Fundamentering av gjort som egeninnsats av eier som satte opp hytta.



Bilde av fundamentering under byggeperioden.



Bilde av fundamentering under byggeperioden.

! TG IU Terrengforhold

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.
I følge eier er det ikke noe problem med stående vann på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas nærmere undersøkelser av terrengforholdene når tomten er snøfri, for å avdekke eventuelle utfordringer med drenering eller vannansamling. Manglende vurdering av terrenget kan medføre risiko for skjulte fukt- eller dreneringsproblemer.



Snødekt tomt.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige avløpsledninger er fra 2007. Det er septiktank med overløp til spredegrøft. Fra septik går avløpsrør til pumpekumme med pumpe som pumper ut i spredegrøft. I enden av grøft er det montert inspeksjonsrør. Utvendige vannledninger er av Elvestadrør fra 2007. Privat brønn. Det foreligger godkjent ferdigattest på avløpsanlegget.

Bilder er mottatt fra tidligere eier som bygde hytta.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.

Det bør innhentes dokumentasjon på vannkvaliteten fra brønnen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om vannet er trygt å drikke, noe som kan innebære helseisiko for brukerne.



Septiktank, pumpekumme og spredegrøft.



Spredegrøft med rør.



Avløpsrør til septiktank.

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av glassfiber og ble installert i 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På grunn av anleggets alder bør septiktanken vedlikeholdes for å sikre fortsatt funksjon og forhindre fremtidige problemer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig kontroll av septiktanken for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, samt sikre at den fungerer som forutsatt. Manglende oppfølging kan medføre lekkasjer, forurensning av grunn og nærliggende vannkilder, samt økte vedlikeholdskostnader.



Bilde fra byggeplassen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringsstedpunktet.

Det er ikke montert en rekkverk på trapp opp til terrasse og hovedinngangstrapp. Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm. Trapper med høyde på over 50 cm. over bakkenivå skal ha rekkverk. Hovedinngangstrapp har høyde over bakkenivå på ca. 55 cm. Rekkverk på terrasse er for lavt. Rekkverk på terrasse er 81 cm. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Rekkverk på terrasse er 81 cm. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde på minimum 1,0 meter.

Det er ikke montert en rekkverk på trapp opp til terrasse og hovedinngangstrapp. Krav til høyde på rekkverk i trapper er 90 cm. Trapper med høyde på over 50 cm. over bakkenivå skal ha rekkverk. Hovedinngangstrapp har høyde over bakkenivå på ca. 55 cm.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk på terrasse og trapper bør oppgraderes til dagens forskriftskrav for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker.

Manglende eller for lave rekkverk kan medføre økt fare for personskade, spesielt for barn og eldre.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Gang, Bad, 3 Soverom,
Stue/kjøkken

Andre bygg: Utvendig bod
Bruksareal andre bygg: 9 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 250 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 2 800 000

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

2 250 000

Konklusjon markedsverdi

2 250 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger fint til med god utsikt over Røsvatnet og fjell som Geittinden og Kjerringtinden. Gode solforhold, spesielt på kveldstid.

Eiendommen ligger i et område med få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESgj.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Varntreskeveien 110 ,8695 HATTFJELLDAL 51 m ² 1982 1 sov	10-08-2023	1 300 000	1 000 000		1 000 000	19 608
2 Villmarksveien 617 ,8694 HATTFJELLDAL 64 m ² 1994 3 sov	14-09-2020	950 000	1 050 000		1 050 000	16 406
3 Krutfjellveien 2084 ,8695 HATTFJELLDAL 88 m ² 1973 2 sov	07-07-2020	1 200 000	1 100 000		1 100 000	12 500
4 Krutfjellveien 2084 ,8695 HATTFJELLDAL 88 m ² 1973 2 sov	03-03-2019	1 200 000	1 050 000		1 050 000	11 932
5 1826-37/1/1/0 ,8696 HATTFJELLDAL 98 m ² 1947 4 sov	16-06-2025	1 450 000	1 200 000		1 200 000	4 286

Kilde :
Eiendomsverdi

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

Forsikring av bygninger (Stip.)	Kr.	5 000
Slamtømming (inngår ikke i kommunale avgifter)	Kr.	1 962
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	17 500
Vedlikehold og brøyting av felles adkomstvei (Stip.)	Kr.	3 000
Hytterenovasjon ved samlingspunkt (stipulert)	Kr.	1 572
Kommunale avgifter, feiing og eiendomsskatt (opplyst ved kommunen)	Kr.	2 018
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	31 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 750 000
Tillegg for trapper/terrasser, takuttrekk over inngang og terrasse.	Kr.	150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 480 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 400 000

Utvendig bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	130 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi - Utvendig bod	Kr.	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befarings tidspunktet. 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.	300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

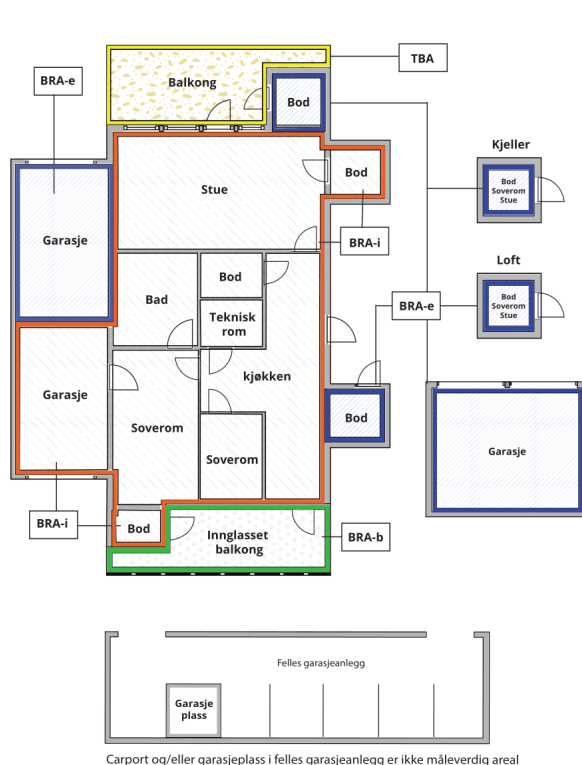
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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?](#)

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.

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64			64	40
SUM	64				40
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Vindfang, gang, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken		

Kommentar

Innvendige takhøyder: 1,82 - 3,40 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Bygningstegninger er kontrollert.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vannpumpe er byttet.

Det er montert varmpumpe.

Utvendig bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		9		9	
SUM		9			
SUM BRA	9				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod	

Kommentar

Innvendige takhøyder: 2,05 - 2,65 m.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Knut Kjønnås	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	49	44		0	1357.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Krutfjellveien 1381, 8695 HATTFJELLDAL

Hjemmelshaver

Svendsen Marit Bjørnå

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsboligen ligger i et rolig, barnevennlig og solrikt område på Grubben ca. 15 km øst for kommunesenteret Hattfjelldal. Avstand til Trofors ca. 50 km, Mosjøen ca. 90 km og til Brønnøysund er det ca. 160 km. Over grensen til Sverige er det ca. 60 km. til Hemavan og til Tärnaby. Hattfjelldal kommune har et utstrakt løypenett for snøscooter. Løypenettet i Hattfjelldal passerer hytta i en avstand på ca. 550 meter. Kort veg til jakt og fiske fra hytta på statsgrunn.

Adkomstvei

Avkjørsel fra Krutfjellveien (Rv 73), videre ca. 300 m på en privat landbruksveg av gruset standard frem til eiendommen samt vinterparkering på gården (tinglyste rettigheter). På vinterstid blir vegen til hytta brøytet etter avtale med nabo. For eiendommen er det tinglyst vegrett ned til Røssvatnet.

Tilknytning vann

Felles privat vannanlegg (brønn). Elvestadrør fra brønn til fritidsbolig og vannpumpe i dunk ved brønn (tinglyst rettighet).

Tilknytning avløp

Eget avløpsanlegg med septiktank av glassfiber, klaringskum med avløpspumpe og infiltrasjon via spredegrøft i grunn. Avløpsrør av plast.

Regulering

Området er uregulert, men inngår i kommuneplanens arealdel som LNFR sone 2 område. På slike områder kan det tillates spredt bolig, fritids og næringsbebyggelse.

Om tomten

Nordvestvendt eiendomstomt på 1 357,20 m² med med gode solforhold. Tomten er opparbeidet med innkjørsel og parkeringsplass pålagt duk og subus, gangvei pålagt skiferheller og subus, grøftet mellom skrått terreng og bygninger, for øvrig naturtomt av skånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Takstmannen 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.

Bygninger på eiendommen

Utvendig bod



Anvendelse

Lagerrom

Byggeår

2007

Kommentar

I henhold til tidligere takst.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Bygning fundamentert på pilarer av leca søyleblokker i topp av støpt plate på isolert grunn av løsmasser.

Gulv med isolert trebjelkelag og gulvbord av heltre.

Yttervegger av laftet plank, 7,5 cm. bredde.

Tak av tre med bordtro og tekke av pappshingel. Doble vindskier og vannbord. Takrenner og nedløpsrør av stål, takvann ledet vekk i drensør.

Malt ytterdør av tre med 2-lags glass og låsesylinder.

2 vinduer av tre med 2-lags glass.

Fremlagt el. via jordkabel. El. skap med strømmåler og jordfeilautomater. Overbelastningsvern 50A og 2 kurs på 16A samt egen kurs for pumpe i avløpsanlegg. Åpen installasjon med dobbel stikk, taklys og dobbel utestikk. Det bemerkes at el. anlegg ikke er overgått ved befarings, må eventuelt gjøres av elektriker eller lokalt el. tilsyn.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest på godkjent avløpsanlegg	21.07.2009		Gjennomgått		Nei
Matrikelbrev	14.10.2022		Gjennomgått		Nei
Oversiktskart	14.10.2022		Gjennomgått		Nei
Målebrev	02.06.2006		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	12.07.2010		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	23.02.2007		Gjennomgått		Nei
Tegninger	23.03.2007		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.02.2026	
2	25.02.2026	Innlegging av areal på terrasse.
3	25.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



HATTFJELLDAL KOMMUNE
NTK- AVDELING
8690 HATTFJELLDAL

FERDIGATTEST

utslipp fra separate avløpsanlegg

Byggherre:

Rune Lie, Mellomveien 18, 8900 Brønnøysund

Byggeplass:

Grubben

gnr: 49

bnr: 44

fnr:

i Hattfjelldal kommune

Kontroll:

Hattfjelldal Maskin AS, v/ Pål Grøvnnes, 8690 Hattfjelldal

Utslippstillatelse:

Delegert vedtak nr: 264/09 Vedtaksdato: 29/5-2009

Merknader:

Avløpsanlegget godkjennes på bakgrunn av tilbakemelding fra
kontrollerende, mottatt av Hattfjelldal kommune 20/7-2009

*Hattfjelldal kommune har innført kommunal tømning av slamavskillere.
Første tømning må bestilles av byggherre til NTK-avdelingen. Tlf. 75 18 48 00
Vanlige tømmerutiner er hvert andre år for helårsbolig og hvert tredje år for
fritidsboliger. Men andre rutiner kan avtales.*

Hattfjelldal den: 21/7-2009


Jostein Grandaunet
avdelingsingeniør

Kopi sendt:



Byggherre



Kontrollerende



Andre:

Navn:

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 1826 - HATTFJELLDAL
Gårdsnummer: 49
Bruksnummer: 44

Utskriftsdato/klokkeslett: 14.10.2022 kl. 11:22

Produsert av: Erik Botnen - 1826 Hattfjelldal

Attestert av: Hattfjelldal kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: RULIA
Etableringsdato: 26.06.2006
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 49 / 44	1 357,2 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		220355	LIE LIV J KRISTIANSEN		MELLOMVEIEN 18 8906 BRØNNØYSUND	1 / 2
Hjemmelshaver		030955	LIE RUNE		MELLOMVEIEN 18 8906 BRØNNØYSUND	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 33)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7282262	460243		1 357,2 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)		
	Annen referanse		

Opprett ny grunneiendom ved fradeling

26.06.2006

Kart- og delingsforretning

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	1826 - 49/3	-1 359
Mottaker	1826 - 49/44	1 359

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressen Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Krutfjellveien	4000	1381		Grunnkrets: 0102 KRUTÅ Stemmekrets: 1 HATTFJELLDAL Kirkesokn: 10030401 Hattfjelldal Postnr.område: 8695 HATTFJELLDAL Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 33 7282255	460251		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	24 517 950	Bebygd areal:	82,8	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	26.03.2007
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 33 Nord: 7282255 Øst: 460250	Bruksareal annet:	64	Vannforsyning:	Privat innlagt	Igangsettingstillatelse:	01.05.2007
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	64	Avløp:	Privat kloakk	Tatt i bruk:	01.05.2008
Bygningstype:	Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal annet:	70			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	70				
Energikilder:	Elektrisitet Biobrensel Annen energikilde	Alternativt areal:	0				
Oppvarming:	Elektrisk	Alternativt areal 2:	0				

Etasjer

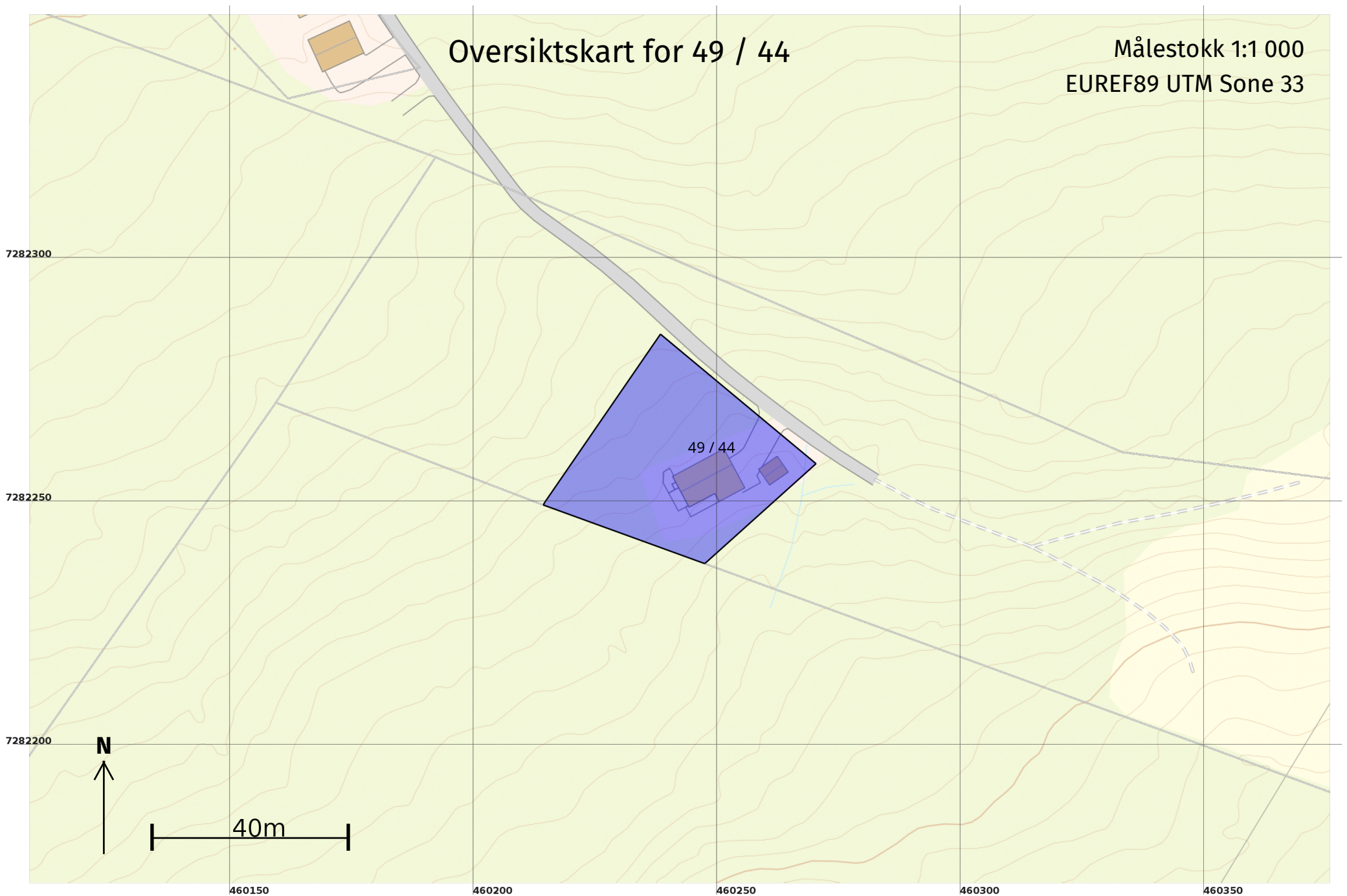
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	64	64	0	70	70	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4000 Krutfjellveien 1381	H0101	Fritidsbolig	64	4	Kjøkken	1	1	49/44

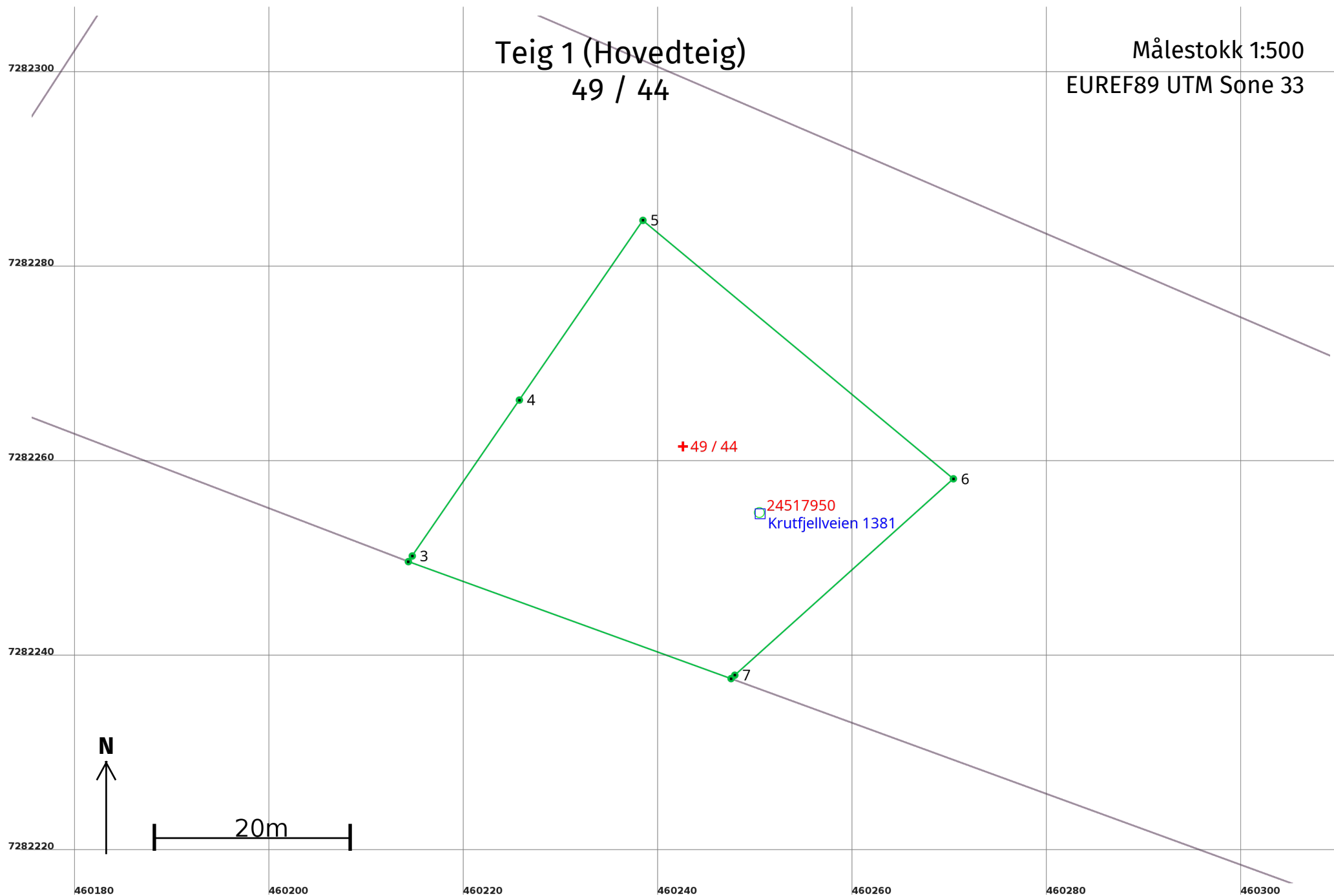
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LIE RUNE		



Teig 1 (Hovedteig) 49 / 44

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 33



Areal og koordinater

Areal: 1 357,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 33

Nord: 7282262

Øst: 460243

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7282238,05	460247,51	35,28	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
2	7282250,07	460214,34	0,70	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
3	7282250,65	460214,74	19,44	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
4	7282266,67	460225,75	22,41	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
5	7282285,13	460238,45	41,51	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
6	7282258,58	460270,36	30,20	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	
7	7282238,40	460247,89	0,52	Geometrisk hjelpepunkt	10 Terrengmålt	13	

Kommune	Hattfjelldal
8690	HATTFJELLDAL

MÅLEBREV	☒ uten grænsejustering ☐ med grænsejustering
J.nr.	24/04
Målebrev nr.	H 113
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	49	44	
	Bruksnavn/adresse		
	RULIA		
Areal	1359 m ²		

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grænsejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	26.6.2006		
Rekvirent	Ragnar Grubben	Gnr.	Bnr.
		49	3
Bestyrer	Hans Jensen		
Forretning	Kart og delingsforretning over et areal av Moen som tomt til fritidsbolig. Fradelingen er godkjent etter delegert vedtak den 16.09.04 sak 288/04		

Underskrift

HATTFJELLDAL KOMMUNE	
Sted	Dato
Hattfjelldal	02.08.2006
Underskrift	Underskrift
Gunnar Thomassen	Hans Jensen

GAB

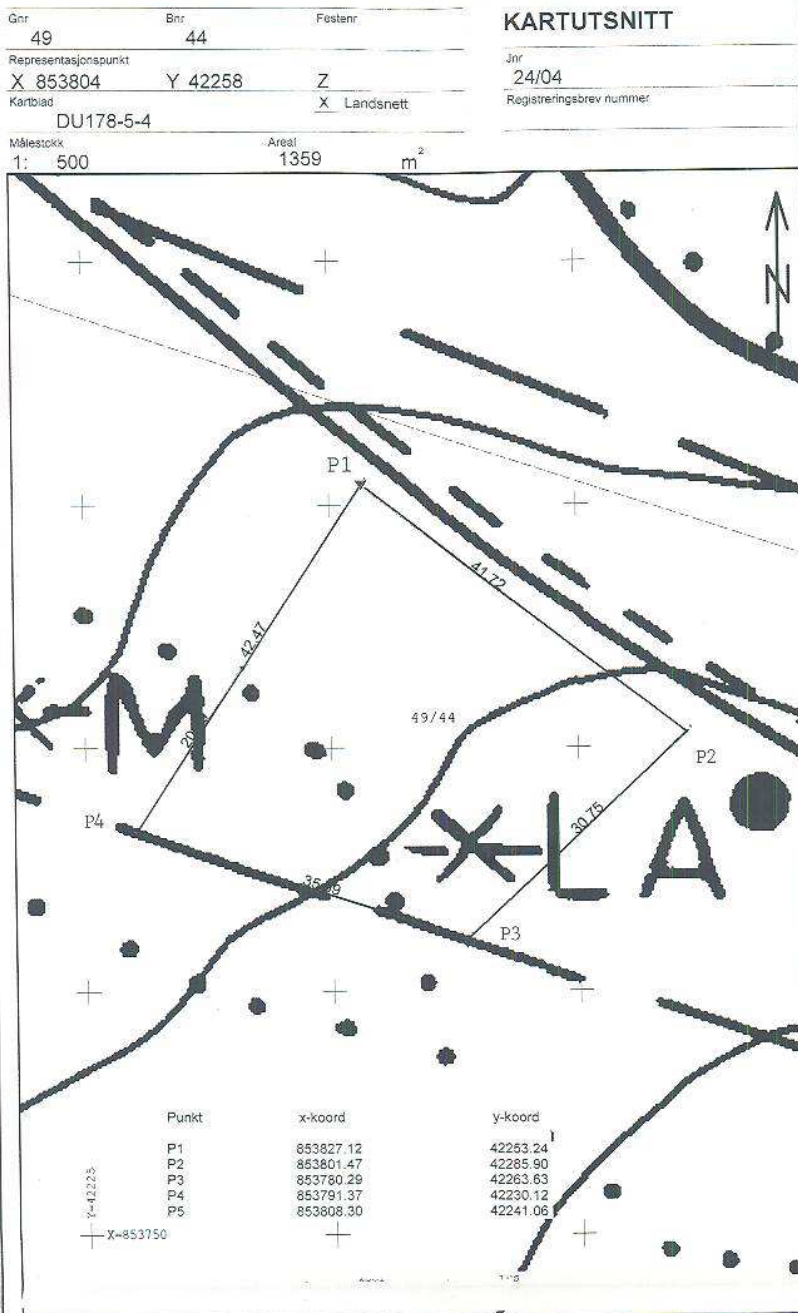
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
29 august 2006
Alstahaug Tingrett
Dagboknr. 3774

Påtegninger (rettelser o.l.)

--





Hattfjelldal kommune

«Soa_Navn»

Rana Hytta v/ Bernhard Olsen as

Håndverksgata 7
8607 MO I RANA

Deres ref.:

Vår ref.:
10/4768

Saksbehandler:
Gunnar Thomasli

Arkivkode:
GBNR-49/44

Dato:
29.07.2010

Søknad om ferdigattest.

Ferdigattest er gitt for			
ARKIVIV. Ny hytte.		JournalpostID 10/4768 -7	
Eiendom/byggested Moen			
Bygningsnummer			
Gnr 49	Bnr 44	Festenr	Seksjonsnr
Vedtak om tillatelse til tiltak er fattet av plan og byggesak		Vedtak dato 26.03.07	Delegert saksnr: 155/07
Dokumentasjon for ferdigattest			datert
Anmodning om ferdigattest og kontrollerklæring fra ansvarlig søker/kontrollerende			12.07.10
Spesifikasjon			
Ferdigattesten omfatter: Alle arbeider i forbindelse med hytta.			
Nødvendig dokumentasjon for ferdigattest foreligger. I medhold av plan- og bygningsloven § 99 gis ferdigattest.			
Merknader: Ingen.			

Med hilsen



Gunnar Thomasli
Saksbehandler

Bjarne Haugen
Avdelingsleder NTK

Kopi: Rune Lie, Mellomveien 18, 8900 Brønnøysund.

Hattfjelldal Kommune
O. T. Olsens vei 3A

8690 HATTFJELLDAL

Hattfjelldal kommune	
Saksnr: 09/383	Delarkiv: <i>nr</i>
Løpenr: 10/4622	Dok nr: 7
Dato: 12.7.10	
Emnekode:	
Objektkode: 49/94	
Saksbeh: 16	Kopi:
Kass:	Gradering:

Dato: 12. juli 2010

SØKNAD OM FERDIGATTEST

Vedrørende byggesak: Rune Lie,
Mellomveien 18,
8900 BRØNNØYSUND
Byggeplassadresse: Moen, Grubben 8689 Hattfjelldal / 49 / 44 /
Saksnummer: 155/07

Oversender her søknad om ferdigattest, og kontrollerklæringene gjeldende sluttkontrollen for tiltaket til Rune Lie.

Bernhard Olsen as har erfaring med at noen kommuner ikke sender ferdigattesten til tiltakshaveren. Vi håper Hattfjelldal Kommune kan sende ett eksemplar til oss i Bernhard Olsen as, og ett eksemplar til tiltakshaver Rune Lie. På forhånd mange takk for hjelpen.

Vennlig hilsen

Bernhard Olsen as

Unn-Grethe Johansen
Bernhard Olsen AS
Org.nr. 959 424 616

Unn-Grethe Johansen

Tlf: 75 12 88 44 direkte nr: 75128044

ugjo@bernhard-olsen.no

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

155/07

1 av 1

Gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 49	Bnr. 44	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Moen, Grubben			Postnr. 8689	Poststed Hattfjelldal	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldepliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	Ikke relevant
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☐ Varmepumpe
☐ Sentralvarmeanlegg (varmbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	1. - 1.	
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	X
Kontrollerklæringer	G	1. - 2.	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	X
Andre vedlegg	J	-	X

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver

Bernhard Olsen as

Dato

Underskrift

12.07.10 Unn-Grethe Johansen

Gjentas med blokkbokstaver

Unn-Grethe Johansen

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Vedlegg nr.

G- 1.

Kommunens saksnr.

Til kommune

Hattfjelldal Kommune
O. T. Olsens vei 3A
8690 HATTFJELLDAL

* Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.

* Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 49	Bnr. 44	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Moen, Grubben			Postnr. 8689	Poststed Hattfjelldal	

Foretak

Foretak Rune Lie			Organisasjonsnr.		
Adresse Mellomveien 18			Postnr. 8900	Poststed BRØNNØYSUND	
Telefon 75023507	Telefaks	Kontaktperson Rune Lie	Mobiltelefon 90558711		

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT Alle arbeider, ekskl. VVS og prefab.

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato 26.02.07	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Sjekkliste for utførelse KS 6.01 i
kvalitetssystem for Rana Hytta.
Tegninger og Situasjonsskart.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato 4/9 09	Foretakets underskrift Rune Lie	Gjentas med blokkbokstaver Rune Lie
----------------	------------------------------------	--

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Vedlegg nr.

G-2

Kommunens saksnr.

Til kommune

Hattfjelldal Kommune
O. T. Olsens vei 3A
8690 HATTFJELLDAL

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Elendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	49	44				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Moen, Grubben				8689	Hattfjelldal

Foretak

Foretak					Organisasjonsnr.	
Bernhard Olsen as					959 424 616	
Adresse					Postnr.	Poststed
					8607	Mo i Rana
Telefon	Telefaks	Kontaktperson			Mobiltelefon	
75 12 88 44	75 12 88 40	Trygve Karstensen				

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

KUT - Prefabrikasjon og beregninger

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	26.02.07	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------	----------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Pakkseddel KS 5.01 og prosjekteringsunderlag for kunde Rune Lie i kvalitetssystem for Rana Hytta.

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

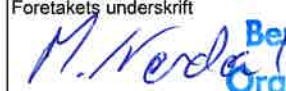
☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

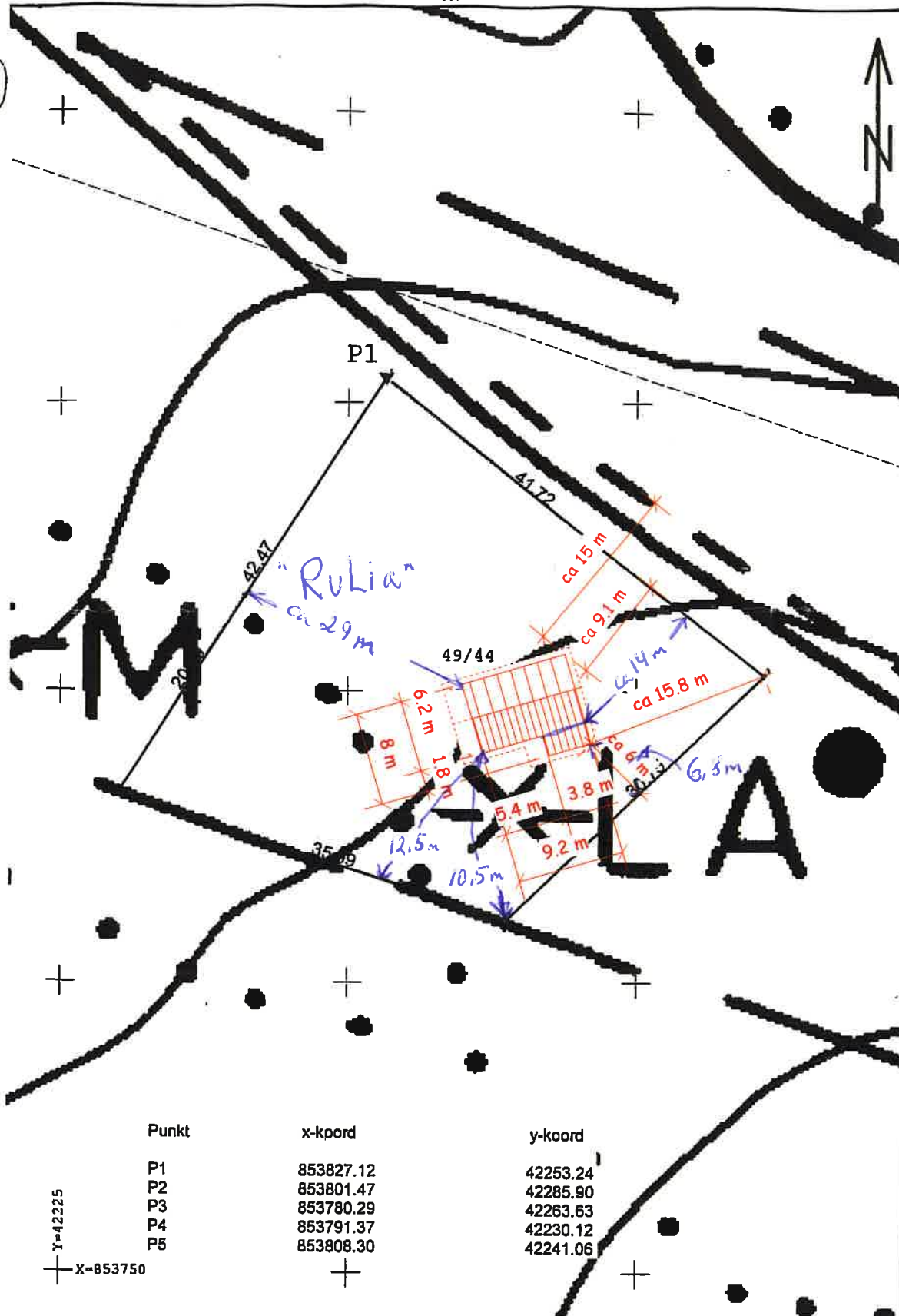
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
15/1-07	 Bernhard Olsen AS Org.nr. 959 424 616	Morten Nerdal, Produksjonssjef

49	Bnr 44	Festenr
resantasjonspunkt 853804	Y 42258	Z
blad DU178-5-4		X Landsnett
stokk 500	Areal 1359	m ²

KARTUTSNITT

Jnr
24/04
Registreringsbrev nummer

Beliggenhetskontroll



Rev.dato:

Bernhard Olsen as

RANA-HYTIA

Dato: 23.02.2007

Målestokk: 1 : 500

Pro.nr.: R6371

Tiltakshaver: Lie, Rune

Kommune: Hattfjelldal Kommune

Byggeplass: Moen, Grubben

BYA: 82,8 m².

% utn BYA:

ca. 6,09 %



Delegert vedtak

Rune Lie, søknad om byggetillatelse for hytte på gnr 49, bnr 44 i Hattfjelldal kommune.

Utvalgssaksnr	Utvalg	Vedtaksdato
155/07	Delegert vedtak	26.03.07

Vedtak: I medhold av delegert myndighet gjør teknisk sjef slikt vedtak.

TILLATELSE.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 og 95 godkjennes søknaden vedlagt tegninger over hytta med teknisk sjef sin påtegning av dagens dato.

Bernhard Olsen as, v/Trygve Karstensen, godkjennes som ansvarlig søker, prosjekterende og kontrollerende for prosjekteringen, samt utførende og kontrollerende i forbindelse med hytteleveransen. Rune Lie godkjennes som utførende/kontrollerende for øvrige byggearbeider, inklusiv oppsettingen av elementhytta.

Søknaden omfatter prosjektering og oppføring av hytte med et bruksareal på ca 64 kvm på egen hyttetomt, gnr 49, bnr 44 i Hattfjelldal.

Det foreligger ikke protest til søknaden.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Teknisk sjef behandler søknaden etter delegert myndighet.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-års fristens utløp. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse, og endringen må være godkjent før gjennomføringen.

Denne tillatelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningsloven bestemmelser og kan derfor påklages av personer med rettslige klageinteresser.

Habilitet: Ingen kjent innhabilitet.

Saksopplysninger:

Søknaden/estetiske krav.

Omfatter bygging av hytte på egen tomt i Grubben, gnr 49, bnr 44 i Hattfjelldal kommune.

Hytta føres opp av prefabrikkerte elementer fra hytteprodusenten Bernhard Olsen as.
Tak skal tekkes med pappshingel. Det skal ikke legges inn vann og avløp.
Firma Bernhard Olsen as, Ranahytta, innehar sentral godkjenning i tiltaksklasse 1 fra Statens bygningstekniske etat

Vurdering:

Beliggenhet og høydeplassering.
Hytta må plasseres i samsvar med godkjente situasjonsplan.

Tekniske krav.
Tak og bærende konstruksjoner må dimensjoneres i samsvar med NS 3491-3 vedr. snølast.

Ansvar/kontroll.
De ansvarshavende er ansvarlig for at tiltaket blir utført i samsvar med alle bestemmelser gitt i- og i medhold av plan- og bygningsloven.


Gunnar Thomasli
teknisk sjef

Utskrift: Bernhard Olsen as, 8607 Mo i Rana.
Rune Lie, Mellomveien 18, 8900 Brønnøysund.
Sentraladministrasjonen, her.
NTK-avdelingsleder Bjarne Haugen, her.
Revisjonen, her.
NTK-avdelingen, teknisk sektor, her.

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93

- ☒ Enkle tiltak
☐ Ett-trinns søknadsbehandling
☐ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? ☒ Ja ☐ Nei

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Til kommune: (søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Hattfjelldal Kommune
O. T. Olsens vei 3A
8690 HATTFJELLDAL

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei
Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Kommunens saksnr.

155/07

Søknaden gjelder

Elendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	49	44				
	Adresse		Postnr.		Poststed	
	Moen, Grubben		8689		Hattfjelldal	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Anlegg	☐ Veg	
		☐ Parkeringsplass	☐ Vesentlige terrenginngrep			
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon		
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Elendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver.

Ansvar og kontroll

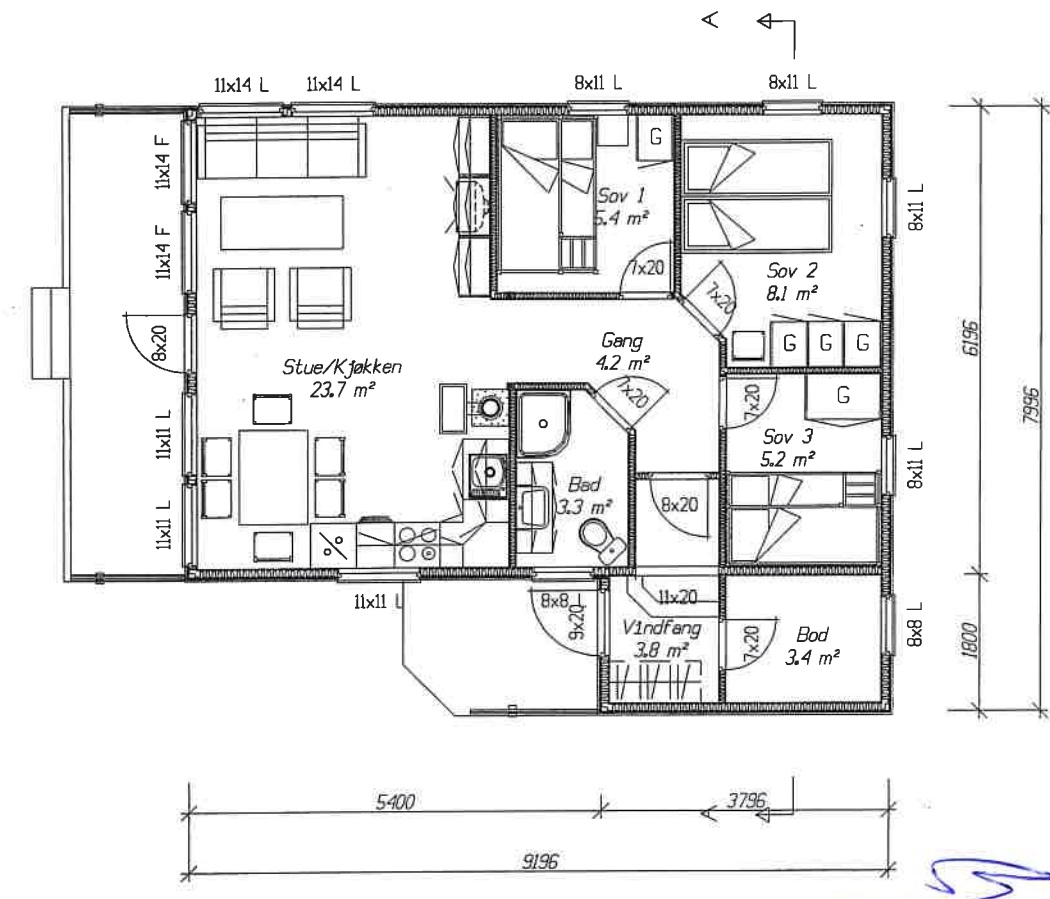
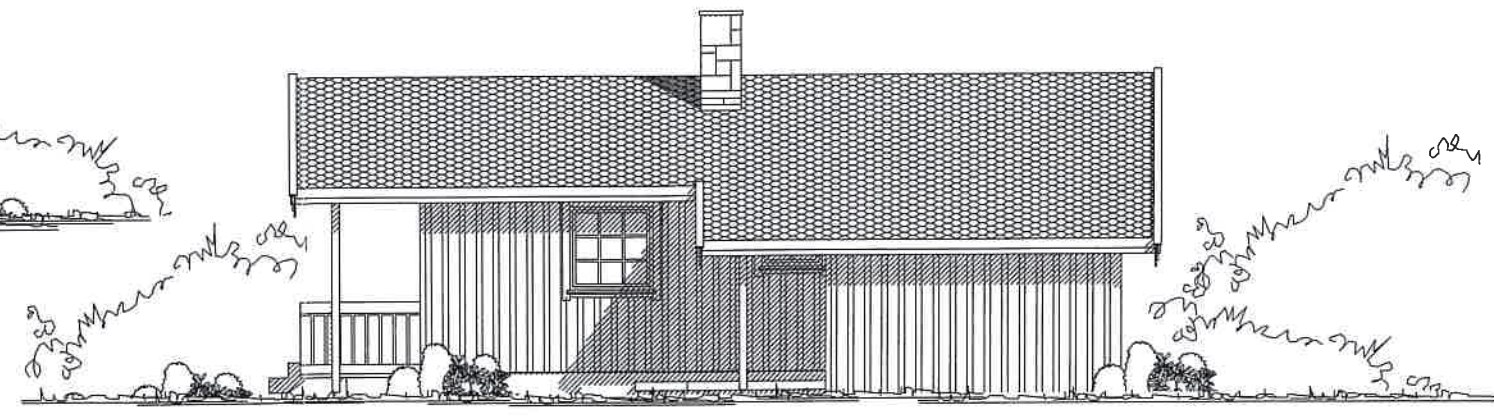
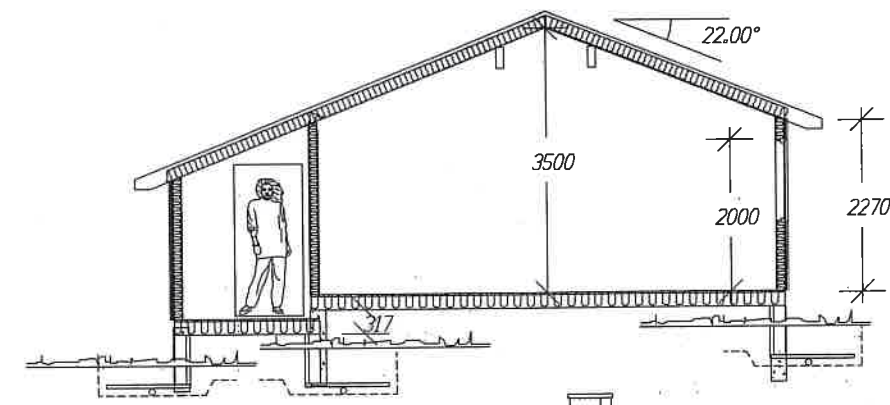
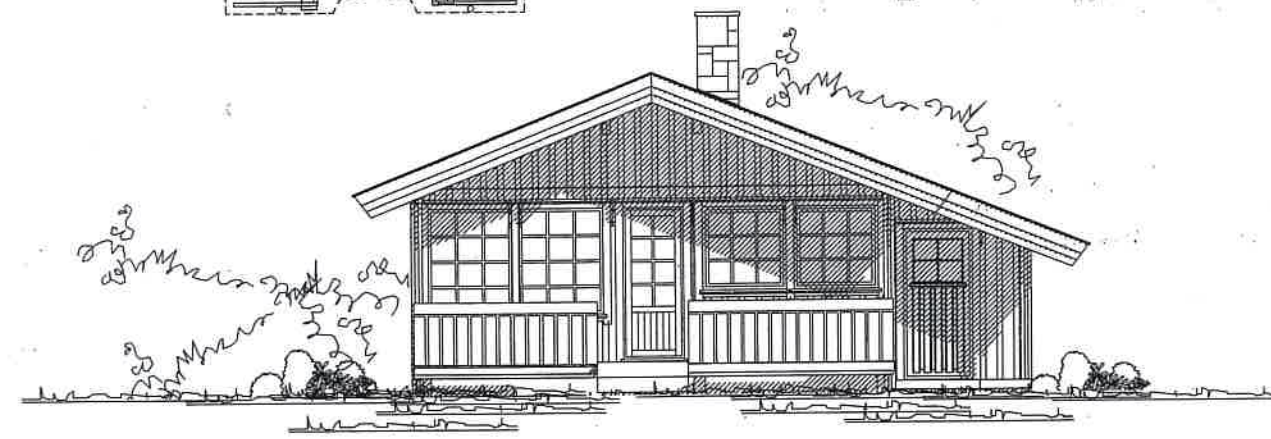
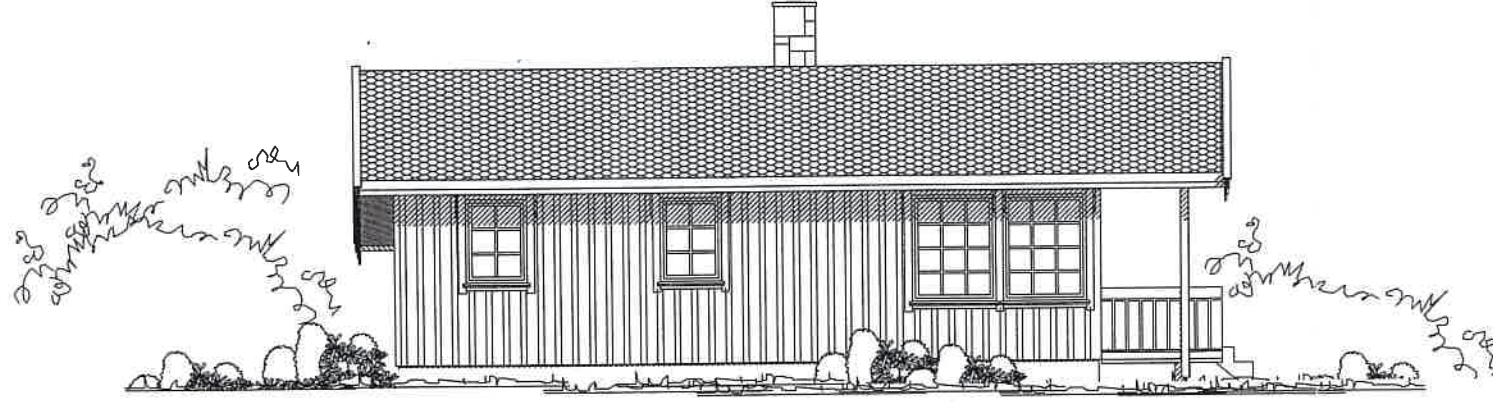
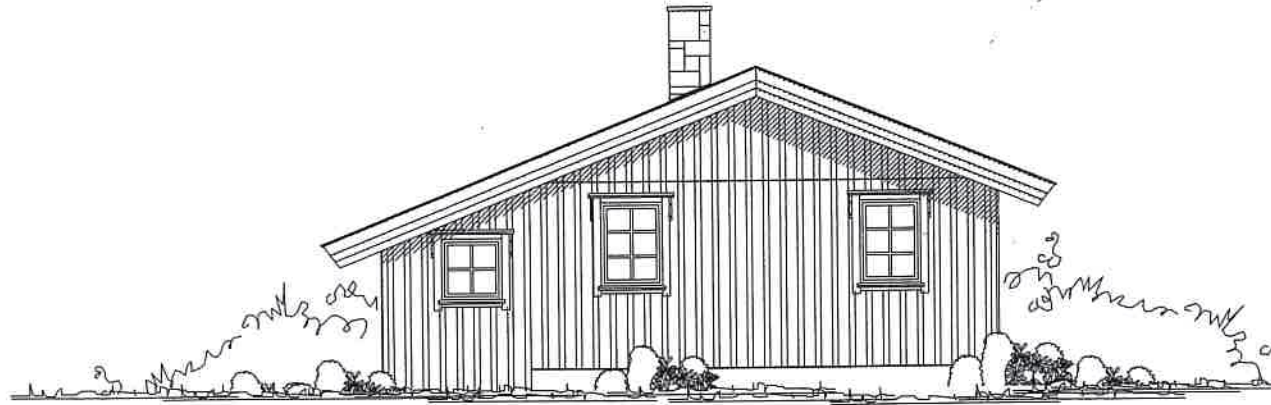
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1. - 1.	
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1. - 1.	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1. - 1.	
Redegjørelser og tegninger	E	1. - 1.	
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1. - 3.	
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1. - 1.	
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak	Bernhard Olsen as	Navn	Rune Lie
Adresse		Adresse	Mellomveien 18
Postnr.	8607	Poststed	Mo i Rana
Organisasjonsnr.	No 959 424 616 Mva	Postnr.	8900
Telefon	75 12 88 22	Poststed	BRØNNØYSUND
Kontaktperson	Trygve Karstensen	Organisasjonsnr.	90558711
E-postadresse	trygve@bernhard-olsen.no	Telefon (dagtid)	90558711
Dato	26/2-06	Underskrift	Rune Lie
Gjentas med blokkbokstaver	Trygve Karstensen	Gjentas med blokkbokstaver	Rune Lie



HATTFJELLDAL KOMMUNE
 Sak nr. 135/07
 15.03.07
 Besluttet ved 4-2
 Godkjent med merking
 Teknisk sjef
 Gunnar H. Wold

RANA•HYTTA		Pro: R 6361		02	Kortet ned hytta 60 cm		13.02.2007	pi@
		Tegn: 501		01	Endret vinduer kjøkken		05.01.2007	pi@
				REV	ANT.	REVIDERING GJELDER	DATO	SIGN.
		Mål: 1: 100		Modell: Liv			Tegning: Plan, Fasader, Snitt	
		Tegn: Roda		Byggherre: Rune Lie				
		Dato: 11.12.2006		Byggeplass:			Kommune: Roda	
		TEGNINGEN MA IKKE KOPIERES ELLER BENYTTES VED ARBEIDER SOM IKKE RANA HYTTA BERNHARD OLSEN AS MEDVIRKER I.						
		DATA DESIGN SYSTEM						