

Tilstandsrapport

Villmarksveien 3292, 8647 BLEIKVASSLIA

HEMNES kommune

gnr. 153, bnr. 1, fnr. 21

Markedsverdi

2 050 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 56 m², Uthus 10 m²



Befaringsdato: 01.09.2023

Rapportdato: 06.09.2023

Oppdragsnr.: 12315-1709

Referansenummer: FP1176

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport
06.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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

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



Rapportansvarlig



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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

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

Oppgraderinger utført etter juli 2022, opplyst av eier:

- elektrisk anlegg renoveret i stort sett hele hytta
- fikk innlagt plejd-lysstyring via app
- lys i alle soverom og spotskinner i tak i gang, stue og kjøkken
- satt i dusjkabinett (ikke koblet til vann)
- kjøpt inn Vera Maxi vannsystem. (Ikke montert) medfølger hytta
- varmtvannstank koblet godkjent elektrisk (ikke tilkoblet vann enda)
- beiset stue, bad og gang
- satt opp skillevegg og endret kjøkkenløsning
- lagt fliser foran ovn.
- malt pipe og brannmur
- malt toalettrom

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	66 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	56 m ²
Totalpris	2 100 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	56	53	3
Hems	0	0	0
Sum	56	53	3
Uthus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	10	0	10
Sum	10	0	10

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 750 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1992.

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

- Rommet som på bygningstegninger er benevnt bod, er i dag delt opp, til bod og toalettrom. Dette er en søknadspliktig bruksendring.
- Soverom ved vindfang er delt i to, å brukes i dag som to soverom. Denne endringen er ikke søknadspliktig.

Fritidsboligen er ikke registrert med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Anbefaling:

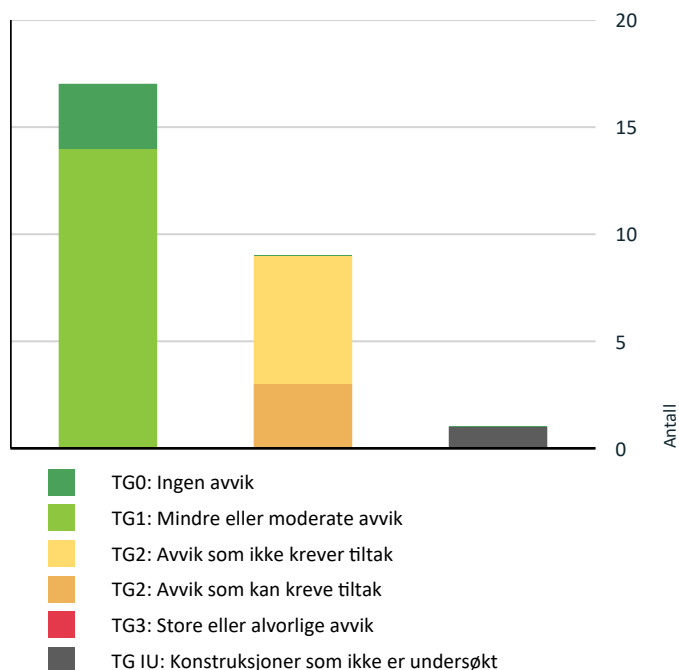
- Verdi Eiendomstakst AS anbefaler å søke Hemnes kommune om bruksendring/godkjenning av nevnte søknadspliktige plan-/bruksendringer. Dette med mål og få godkjent nye bygningstegninger i tråd med dagens virkelighet. Det anbefales også å søke Hemnes kommune om brukstillatelse. Tiltak/saksomkostninger i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

Uthus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

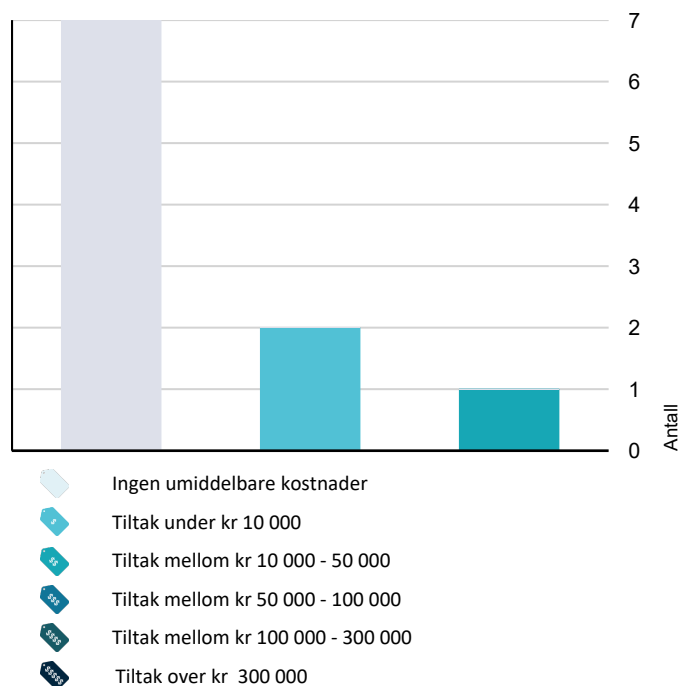
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

På generelt grunnlag anbefales det å legge papp (ikke plast) i bygg som kun tidvis blir oppvarmet. Dette for å unngå kondens.



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det bemerkes at det er kun peisinnstansen som er blitt tatt i bruk, det gjenstår arbeid med å etablere peis rundt innstansen.

Merk alder på peisinnstansen (ikke rentbrennende).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Hvis det skal etableres dusj i rommet bør det etableres mere ventilasjon.

På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk i våtrom.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



! Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

På generelt grunnlag anbefales det å legge papp (ikke plast) i bygg som kun tidvis blir oppvarmet. Dette for å unngå kondens inne i veggen.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Dørblad subber mot karm.
Utettheter mellom dørblad og karm.
Terrassedør: Utettheter mellom dørblad og karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Deler av terrassen har en høyde ned til bakken på over 50 cm. Krav til rekkverkshøyde er 1 meter.
Rekkverkshøyden er målt til 75 cm.
Krav til horisontale lysåpninger i rekkverk er 5 cm.
Lysåpninger er målt til 8,5 cm.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

I følge tidligere tilstandsrapport ved forrige omsetning var det telehiv i pele ved terrassedøren og i pele under soverom mot nordøst.
Ved forrige befaring var det også registrert en bul på gulvet foran terrassedøren, dette skyldes trolig telehiv i underliggende pele.

Dette ble ikke registrert på siste befaring som ble utført på annen årstid enn sist.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1992

Kommentar
Bygget ble godkjent 15.06.1992 og registrert tatt i bruk 03.08.1993. (Kilde: Eiendomsverdi AS).

Anvendelse
Hytta har vært jevnlig i bruk.

Standard
Bygget holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Torvtak fra byggeår.



Taktekke av torv.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av laftet kasse av tre som er innvendig utlekket og isolert med 10 cm isolasjon. Det er anlagt dampsperre av plast på innsiden av isolasjonen. Ytterveggene ble sist overflatebehandlet i ca. 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På generelt grunnlag anbefales det å legge papp (ikke plast) i bygg som kun tidvis blir oppvarmet. Dette for å unngå kondens inne i veggen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Takkonstruksjon/Loft

TG IU

Saltak takkonstruksjon av tre.
Taket er trolig isolert med ca. 20 cm isolasjon. Det er anlagt plast (dampsperre) mellom isolasjon og innvendig panel.



Bilde fra hemsen.

Vurdering av avvik:

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

På generelt grunnlag anbefales det å legge papp (ikke plast) i bygg som kun tidvis blir oppvarmet. Dette for å unngå kondens.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Vinduer

TG 1

Koblede vinduer av tre med 2-lags glass fra byggeår.

Dører

TG 2

Hovedinngangsdør: Takoverbygget isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår.

Terrassedør: Utvendig malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra 1989.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Hovedinngangsdør: Dørblad subber mot karm. Utettheter mellom dørblad og karm.

Terrassedør: Utettheter mellom dørblad og karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tette utettheter mellom dørblad og karm.

Justeringer av dører bør utføres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse på ca. 24 m² med malt stående rekkverk. Bjelkelag av tre som er fundamentert på støpte peler. Adkomst fra terrenget og via dør fra stuen.

Terrassen er oppført utenfor fasade sør og fasade vest.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Deler av terrassen har en høyde ned til bakken på over 50 cm. Krav til rekkverkshøyde er 1 meter. Rekkverkshøyden er målt til 75 cm. Krav til horisontale lysåpninger i rekkverk er 5 cm. Lysåpninger er målt til 8,5 cm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved fremtidig utskiftning av rekkverket bør høyde økes og lysåpninger minskes.

INNENDIG

Overflater

TG 1

Gulv er tekket med lakkerte gulvbord.

Vegger er tekket med beiset panel og umalt panel.

Himlinger er tekket med beiset panel og umalt panel. Synlige takåser av rundtømmer.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Bjelkelag av tre som er isolert med 20 cm isolasjon.

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.

I følge tidligere tilstandsrapport ved forrige omsetning var det telehiv i pele ved terrassedøren og i pele under soverom mot nordøst. Ved forrige befaring var det også registrert en bul på gulvet foran terrassedøren, dette skyldes trolig telehiv i underliggende pele.

Dette ble ikke registrert på siste befaring som ble utført på annen årstid enn sist.

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.

Pipe og ildsted

TG 2

Hytta har ett element pipeløp. Sotluke montert under hytta. Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, peisinsats plassert i stuen (peisinsats er ikke innebygd). Ildstedet var i bruk ved befaring.

Pipen ble sist feiet i ca. 2018.



Det gjenstår arbeider rundt peisinsatsen.



Kontroll av sotluke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det er kun peisinsatsen som er blitt tatt i bruk, det gjenstår arbeid med å etablere peis rundt innsatsen. Merk alder på peisinsatsen (ikke rentbrennende).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av nytt ildsted bør vurderes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige trapper

TG 1

Trapp mellom 1. etasje og hems:
Veggmontert stige av tre.

Innvendige dører

TG 1

Tilstandsrapport

Heltre speildører.
Enkelte dører subber mot karm.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Baderommet er fra byggeår. Arbeidene ble utført av ufaglært. Ingen dokumentasjon. Sluket ble etablert med tanke for ett dusjkabinett.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Beiset panel på vegger og i himling.

Overflater Gulv

! TG 2

Belegg fra byggeår, arbeidene ble utført av ufaglært. Belegget er tettet med silikon i hjørnene.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk. Ingen forhøyde verdier ble påvist.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 1

Plastsluk i gulvet.



Kontroll av sluk.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Servant.

Innredning med heltre fronter under servanten.

Det er montert dusjkabinett med vannpumpe som foreløpig ikke er tilkoblet vanntilførsel.

Ventilasjon

! TG 2

Rommet har naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Hvis det skal etableres dusj i rommet bør det etableres mere ventilasjon. På generelt grunnlag anbefales det mekanisk avtrekk i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Etablere mere ventilasjon ved etablering av dusjmuligheter.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fukt i tilliggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er ikke foretatt da det aldri har vært dusjet i rommet og det ikke befinner seg vannrør inne i hytta.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Laminert skrog med heltre malte furuspeilfronter.

Laminerte benkeplater.

Oppvaskkum av stål.

Nygård Kjøkken fra byggeår.

Komfyr og kombi kjøleskap fra 2022/2023.

Tilstandsrapport

Avtrekk

! TG 2

Mekanisk avtrekk med kullfilter over komfyren.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Avløpsrør

! TG 1

Avløpsrør av plast.

Cinderella forbrenningstolett fra ca. 2010.



Gråvann blir ledet til steinsatt fylling.

Ventilasjon

! TG 1

Hytta har mekanisk avtrekk (med kullfilter) på kjøkken, for øvrig naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Varmtvannstank

! TG 0

Varmtvannsbereder plassert på bad.

Merke: Styleboiler.

Liter: 50

Watt: 2000

Produsert: Ukjent, men montert i 2022/2023.

Det bemerkes at tanken per i dag kun er tilkoblet strøm, vanntilførsel er ikke opprettet.

Elektrisk anlegg

! TG 1

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

El-skap plassert i entre/vindfang.

Automatsikringer og måler.

32 amp hovedsikring.

Anlegget er kontrollert av Det Lokale Eltilsyn (Linea) 27.09.2022 og påviste feil er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

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

Branntekniske forhold

! TG 0

Hytta er tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere og brannslukningsapparat.

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

Hytta er fundamentert på fjell.

Drenering

! TG 1

Naturlig avrenning.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

! TG 1

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av betongblokker og peler av tre.



Kontroll av fundamenteringen under hytta.



Kontroll av fundamenteringen under hytta.

Terrengforhold

! TG 0

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Ved og redskapsbod.

Byggeår

1992

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Standard

Bygget holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Bjelkelag av tre fundamentert på støpte peler.

Yttervegger av liggende plankelaft.

Saltak takkonstruksjon av tre utvendig tekket med torv.

Ett vindu av tre med 2-lags isolerglass og koblet vindu av tre med 2-lags glass.

Avvik som nevnes:

- Telehiv i enkelte av pelene, skjevheter i konstruksjonen.
- Fuktgjennomslag i vegger.
- Skjevheter i konstruksjonen.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

56 m²/53 m²

Fritidsbolig: Entré, Gang, Stue/kjøkken, 3 Soverom, Bad, 2 Bod

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 10 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 050 000

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 2 750 000

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

2 100 000

Fradrag for festet tomt

-

50 000

Konklusjon markedsverdi

2 050 000

Fradrag 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. 1 892	01.01.2023	Kr. 1 892	Kr. 50 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt fritidsboligområde, og markedet for denne type objekter er bra.

Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

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

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

Merknad:

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

Beregninger

Årlige kostnader

Brøyting av parkeringsplass ved veien (ca. beløp)	Kr.	1 000
Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	5 000
Fritidsrenovasjon iht prisliste fra HAF:	Kr.	915
Festeavgift:	Kr.	1 779
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	12 000
Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som benytter en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 380 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	2 270 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 350 000

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.	400 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	2 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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.

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	56	53	3	Entré/vindfang, Mellomgang, Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod med utvendig adkomst, Toalett rom med utvendig adkomst
Hems	0	0	0		
Sum	56	53	3		

Kommentar

Det bemerkes at hems på ca. 11,5 m² ikke er måleverdig grunnet lav takhøyde/skråhimling, dette iht. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014". Nevnte areal er følgelig ikke medregnet i arealoppstillingen over.

Det bemerkes at takstingeniøren har betraktet bod og toalettrom med utvendig adkomst som en del av fritidsboligens bruksareal og er derfor medregnet i arealoppstillingen over, da dette faller som en naturlig del av fritidsboligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente bygningstegninger fra 1992.

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

- Rommet som på bygningstegninger er benevnt bod, er i dag delt opp, til bod og toalettrom. Dette er en søknadspliktig bruksendring.
- Soverom ved vindfang er delt i to, å brukes i dag som to soverom. Denne endringen er ikke søknadspliktig.

Fritidsboligen er ikke registrert med ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiv.

Anbefaling:

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	10	0	10		Bod , Utedo
Sum	10	0	10		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.9.2023	Dag Ottar Mikalsen	Takstingeniør
	Thea Høgseth Pedersen	Takstmedarbeider
	Frode Andreassen	Kunde
	Johanne Elisa Engbakk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	153	1	21	0	1000 m ²	Punktfestet tomt - se kommentar under opplysninger om eiendommen.	Festet

Adresse

Villmarksveien 3292

Festekontrakt

Neste justering

01.01.2024

Utløpsdato

31.12.2071

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver til tomt: Statskog SF (1/1).
Hjemmelshaver til bygningsmasse: Frode
Andreassen (1/2), Johanne Elisa Engbakk (1/2)

Kommentar

Festeavgiften reguleres årlig iht konsumprisindeksen (KPI).

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger landlig til i Tustervatn hyttefelt i Bleikvasslia ca. 15 km. fra tettstedet Bleikvasslia. Fra eiendommen har du en flott utsikt utover Tustervatnet. Rett ut fra hytten har du direkte adgang til naturen med mange flotte muligheter for fjellturer, jakt og fiske.

Adkomstvei

Sti på ca. 175 meter fra offentlig vei.

Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann, men eier har kjøpt inn pumpe som kan kobles til vanntank/oppsamlingstank til bruk for dusj.

Tilknytning avløp

Gråvann fra kjøkken og bad blir ledet til steinsatt drengroft. I henhold til forurensningsforskriften kapittel 12 må alle som slipper ut sanitært avløpsvann fra boliger, hytter og lignende, ha en tillatelse. Dersom det kun slippes ut gråvann, gjelder kravet om tillatelse bare dersom det er innlagt vann. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg/tank eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs. Utslippstillatelse foreligger ikke.

Regulering

Området er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for "Tustervatn_Sør", plan-ID 1991001. Ikrafttredelse 16.04.1991.

Om tomten

Punktfestet naturtomt. Det er flaggstang på eiendommen. Informasjon om punktfestet tomt:

Punktfestet tomt innebærer at festet er knyttet til et enkelt punkt innenfor bebyggelsen på tomten. Det finnes ikke grenser i marken som avgrenser festeområdet. I et eventuelt målebrev for et slikt feste er det bare angitt koordinator for sentralpunktet. Særlige rettigheter for festeren er normalt regnet innenfor en sirkel med radius 17,8 meter fra sentralpunktet eller ett dekar (mål) areal. Det angis ikke noen arealstørrelse på en slik eiendom.

Oppvarming

Hytta blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Bjelkelag av tre fundamentert på peler av betongblokker og peler av tre. Yttervegger av laftekasse av tre. Saltak takkonstruksjon av tre som er utvendig tekket med torv.

Parkering

Felles parkering ved veien. Parkeringsplassen deles av fire eiendommer. ca. 1000 kr per år for brøyting.

Servitutter

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.

Heftelser

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående fritidsbolig fra 1992, bygd over 1 etasje med hems. Til boligen hører det med et uthus.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende frittliggende fritidsboliger.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel (KA HEMNES). Ikrafttredelse 13.06.2006.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvisent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

0

Kommentar

Der er per i dag ingen eiendomsskatt i Hemnes Kommune.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

1 900 000

År

2022

Forsikring

Selskap

Ukjent

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

5 000

Kommentar

Beløp estimert av takstingeniøren.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Godkjente bygningstegninger	15.06.1992	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi AS	01.09.2023	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått	0	Nei
Rekvirent/eier	01.09.2023	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	05.09.2023	Selgers egenerklæring er kontrollert av takstingeniøren.	Gjennomgått	5	Nei
Bilder	01.09.2023	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart	01.09.2023	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest	04.04.2022	Det foreligger ikke ferdigattest på fritidsboligen.	Finnes ikke	0	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	27.09.2022	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	1	Ja
Aktiv eiendomsmegling	29.08.2023	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen fra Hemnes kommune og Statskog.	Gjennomgått	17	Nei
Eiendomsverdi AS	04.04.2022	Diverse Matrikkel-/eiendomsinformasjon og kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærområde.	Gjennomgått	0	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 symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FP1176>

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

ANDREASSENFRODE
OE Rølvaagsvei 16

8626 MO I RANA

Avslutning av sak 99071

Det lokale eltilsyn viser til kontroll av elanlegg i Tustervatnet , utført den 27.09.2022. Vi har nå mottatt tilbakemelding fra registrert elvirksomhet som bekrefter at påviste feil er utbedret, saken avsluttes derfor fra vår side.

Kontrollen var stikkprøvebasert og det kan ikke utelukkes at anlegget har feil eller mangler utover det som var beskrevet i tilsynsrapporten.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på
www.elsikkerhetsportalen.no/linea

Med vennlig hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Dag Sakshaug
Tilsynsingeniør
dag.sakshaug@linea.no