

Tilstandsrapport



Enebolig



Ol Johans vei 4, 8692 HATTFJELLDAL



HATTFJELLDAL kommune



gnr. 1,1, bnr. 61,152, snr. 0,0

Markedsverdi

2 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 328 m² BRA-i: 280 m²



Befaringsdato: 13.08.2024

Rapportdato: 26.09.2024

Oppdragsnr.: 20352-1270

Referansenummer: CQ1958

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert Takstingeniør: Knut Kjønnås

Vår ref:



HBK AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

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 sju ansatte og vårt oppdragsområde er hovedsaklig hele Helgeland. Våre takstmenn har samlet ca. 110 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

Uavhengig Takstingeniør

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 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 • tilleggbygg 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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har utvendig etterslep av vedlikehold, bytte av råteskadd bordkledning må påberegnes.
Yttertak og undertak samt takrenner må byttes.
Noen vinduer må vedlikeholdes eventuelt byttes ut.

Innvendig hovedetasje og loftsetasje mangler en del listverk mot dører/tak og trapp.
Boligen har enn del fugen mot tak og listverk med akryl.

Kjeller har en del dører som må justeres.
Det er registrert høye verdier av fukt i gulv, det er også avdekket saltutslag på vegg og kapillærøpsug (fukt fra grunnen) i betongvegger.
Det er avdekket at den del hulrom bak mur-puss på vegger samt hulrom under gulvfliser på vaskerom.
Det bør påberegnes ytterligere undersøkelser for å avdekke skadeomfanget.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligen er fundamentert på betongmur med støpt plate på mark.

Yttervegger av antatt isolert bindingsverk med stående bordkledning fra ukjent byggeår.

Takkonstruksjon er av type saltak med taksperrer i tre.

Yttertak er tekket aluminium takplater og undertak er antatt asfaltapp.
Takrenner og nedløp i stål.

Boligen har terrasse i betong på ca. 32 m2. med utgang fra hovedinngang.

Vinduer og dører med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker.

Ett vindu på kontor i kjeller med koblet glass.

Det er etablert støttemur mot terreng og parkeringsplass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Kjeller:

Gulv: Vinylbelegg.
Vegger: Korepanel, panel og strie.
Himling: Panel, malte takplater, huntonittplater, malte huntonittplater.

Hovedetasje:

Gulv: Parkett, laminat.
Vegger: Panel, korepanel, strie malte plater.
Himling: malt MDF, panel og malte takplater.

Loftetasje:

Gulv: Lakkert furugulv, laminat.
Vegger: MDF plater, malt strie.
Himling: MDF panel, hvitmalt panel.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad i kjeller og hovedetasje fra forskjellige tidsepoker.
Vaskerom i kjeller fra ukjent byggeår.

Våtrommene er tekket med fliser/vinylbelegg på gulv og våtromsplater/våtromstapet og fliser på vegger.

Takene er kledd med malte takplater og panel.

Hulltaking er foretatt mot våtsone fra vegg i gangen i hovedetasjen uten å påvise forhøyde verdier.
Hulltaking er ikke foretatt i underetasjen grunnet betongvegger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av type furu, levert av Nygårds trevarefabrikk AS. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rørøpplagg består av kobber rør, med avløpsrør av plast og stål. (jernrør)
Vanntrykk er ikke funksjonstestet.

Varmtvannstank på ca 200l fra 2018, plassert på vaskerom i kjelleren.

Varmepumpe av type luft til luft plassert i hall i gangen i hovedetasjen.

Boligen har to sikringsskap.
Sikringsskap 1. med kursbetegnelse er montert ved trappenedgang i hall i hovedetasjen.
Sikringsskap 2. er plassert i gangen i underetasjen.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger i et skrående terreng med utsikt over sentrum i Hattfjelldal.

Byggegrunn er ukjent.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	328 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	280 m ²
Totalpris	2 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 850 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

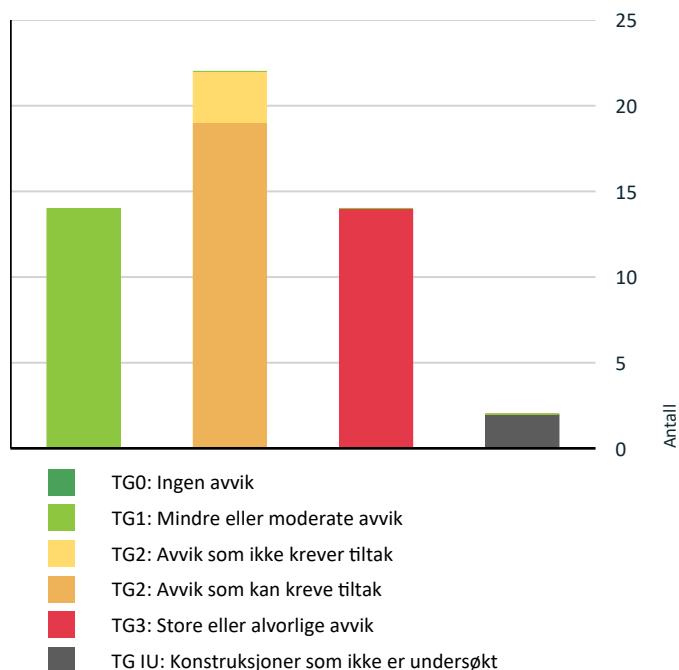
Enebolig

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

Terrasse ut fra stuen er fjernet.

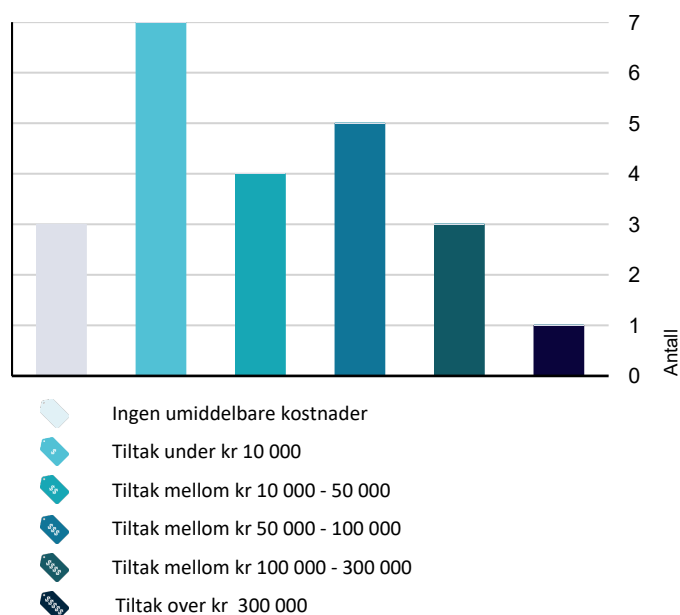
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - Underetasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Utvendige trapper - Trapp fra balkongdør [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Våtrom > Kjeller hoveddel > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller kontorlokaler > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Dører - Underetasje [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Kjeller kontorlokaler > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller kontorlokaler > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller kontorlokaler > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Andre tomteforhold [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Iht. matrikkelbrev

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger utvendig.
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Innvendig er boligen oppusset i forskjellige tidsepoker.

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det er registrert hull i taktekingen mot sør.

Det er opplyst om vanninntrenging/hull i taket mot nord av eier.

Det er synlige glipper i skjøter på takplater samt utett mønebeslag og stor glippe mellom underdel av pipehatter mot takplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Undertak og yttertak er modent for utskifting.

Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 3 Nedløp og beslag

Renner og nedløp av metall og stige til pipen.
Piper er teknet med heldekkende beslag med pipehatt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Lokal utbedring må utføres.

Behov for snøfangere avhengig av takvinkel og tekningsstype.

Taktekke med ru overflate bør ikke ha større helling på taket enn 27 grader.

Taktekke med glatt overflate bør ikke ha større helling på taket enn 5 grader.

Nedløpsrør og beslag er moden for utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Oppsprukket og råteskade bordkledning bør byttes ut.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med bæring fra knevegger.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er registrert symptom på fuktskader i konstruksjonen.

Isoleringen er iht. til byggeårets krav, men holder ikke dagens krav til isolering.

Det ble registrert spor av mus i knevegger og på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Det er viktig at lekkasjen stoppes og at fuktskadene utbedres snarest, da det etableres muggsopp som er helsefarlig som følge av dette.

Ytterlige undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på skader som kan være forårsaket av mus i skjulte konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Isoering med glassull og ingen ventilasjon.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra forskjellige tidsepoker i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Vindu på soverom i hovedetasjen mot nord er vanskelig å åpne/lukke. Det er registrert kondensmerker på innsiden av vinduer på soverom i loftetasjen.

Vindu på soverom mot vest har defekt pakning.

Dekkbord utvendig er ført helt ned mot beslag

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Vinduer må justeres.

Pakninger bør byttes.

Åpning mellom beslag og bordkledning bør etableres.

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.

Vinduer må på sikt påberegnes utbyttet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Vinduer - Underetasje

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass i underetasjen.

Vindu på kontor mot vest har koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Det er påvist glippe mellom vindu og mur.
Vinduer mangler beslag.

Vindu av koblet glass lar seg ikke åpne/lukke og har en del råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Åpninger rundt vinduer i kjellermur må tettes.
Beslag under vinduer må etableres.

Vindu av koblet glass må påberegnes utbyttes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport



! TG 2 Dører - Underetasje

Bygningen har teak hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Nytt beslag under dør bør etableres.

Det bør tettes mellom dekkbord og mur.

! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med isolert glass fra 2016

Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Karm er ikke i loddrett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Dør bør justeres/retts opp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med utgang fra hovedgang på ca. 32 m².
Terrassegulvet er av betong.

Rekkverkshøyde på ca. 86 - 98 cm.

Terrassen er fundamentert på ringmur.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er påvist at dekke på terrassen har en del sprekker.

Betongdekke har betydelige sprekker og mangler.

Det er ikke påvist beslag mellom dekket og vegg.

Det er påvist råteskader i håndlist, rekkverk har etterslep på vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Ny tekking må legges.

Betongdekket er modent for renovering/utbygging.
Tekking og takrenne i front av balkong bør etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! TG 3 Utvendige trapper

Hovedinngangstrapp oppbygd av impregnerte materialer med adkomst fra plen opp til balkongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Høyde mellom opptrinn er fra 16 - 23 cm.

Trapp har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Andre tiltak:

Trapp er moden for utskifting.

Det skal være rekkverk med en høyde på minimum 0,9 meter på begge sider av trappen.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



Trapp fra balkong.

! TG 3 Utvendige trapper - Trapp fra balkongdør

Trapp ut fra ned fra balkongdør ut fra stue er ei tretrapp i impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Inntrinn/opptrinn varierer mye på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Inntrinn/opptrinn bør justeres

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

! TG 1 Overflater

Kjeller:

Gulv: Vinylbelegg.

Vegger: Korepanel, panel og strie.

Himling: Panel, malte takplater, huntonittplater, malte huntonittplater.

Hovedetasje:

Gulv: Parkett, laminat.

Vegger: Panel, korepanel, strie malte plater.

Himling: malt MDF, panel og malte takplater.

Loftetasje:

Gulv: Lakkert furugulv, laminat.

Vegger: MDF plater, malt strie.

Himling: MDF panel, hvitmalt panel.



Loftsstue.



Soverom loftsetasje.



Kontor kjeller.

! TG 1 Gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Delvis oppforet gulv.

Det er målt ca 8 mm. høydeforskjell på gulv i underetg. over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca. 8 mm. gjennom hele rommet.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i trebjelkelag mellom loftsetasje og kjelleretasje.

Det er målt ca. 5 mm. høydeforskjell på gulv i stuen i loftsetg over en lengde på ca 2 m.

Det er målt ca. 10 mm. gjennom hele rommet.

Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stuen i hovedetg over en lengde på ca 2 m.

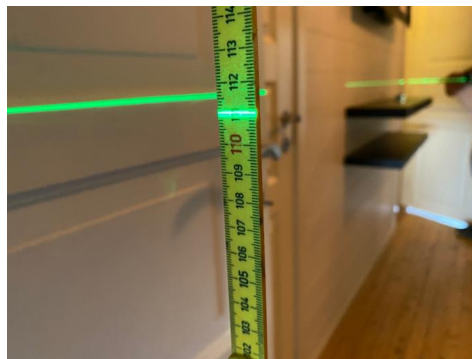
Det er målt ca. 6 mm. gjennom hele rommet.



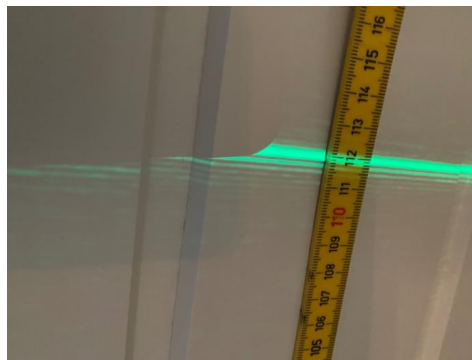
Måleavvik stue. Hovedetasjen.



Måleavvik stue. Hovedetasjen.



Måleavvik stue. Loftsetasjen.



Måleavvik stue. Loftsetasjen.

! TG 2 Radon

Tiltaksgrense på 100 Bq/m³ ved utleie.

Begrepet tiltaksgrense defineres som den grensen hvor Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler at tiltak alltid iverksettes.

Vurdering av avvik:

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

I følge kart fra NGU ligger området i en sone "usikkert"

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og sotluke/feieluke.

Det er montert 2 stk piper i huset, det er kun pipe mot vest som er i bruk.

Pipe nr 2 er støpt igjen.

Sotluke er lokalisert i gangen i underetasjen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Pipevanger er ikke synlige.

Tilstandsrapport

Ildfast plate på gulv under vedovn i stue er for liten.
Hovedregelen er at ildfast plate skal dekke 30 cm foran ovnsdøren, men det er viktig å følge bruks- og monteringsanvisningen til peisovnen.

Pipa er ikke kontrollert av takstmannen. Dette må gjøres av det lokale feievesenet.

Det er påvist sprekk i ildfast stein i ovn.

Pipe over kaldloft er ikke pusset.

Konsekvens/tiltak

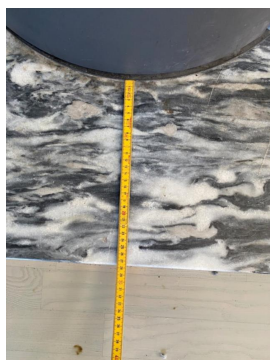
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Større avstand til brennbar materiale må lages.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å beskytte gulvet mot glør og varm aske ved feiing og sotuttak bør gulv av brennbar materiale dekket med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra luka på minst 300 mm.

Det anbefales at pipe over kaldloft pusset.

Ildfast stein i ovn må byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Ca. 27 cm. til brennbar materiale.



Sprekk i ildfast stein.



Sotluke.

! TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er ikke foretatt da det er påvist fukt i vegger og gulv mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg/kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er registrert indikasjon på fuktvandring i synlige murkonstruksjoner. Drenering etc. er fra byggeår og ut fra alder er det påregnelig med kapilærøpsug av fukt fra grunn til mur/trekonstruksjoner i kjellerrom.

Målinger med pigger eller veggelektroder viser vanninnholdet i trevirke og angis som vektprosent. Treverk skal ha fuktinnhold lavere enn 15 vektprosent. I treverk med fuktighet over 17 vektprosent øker faren for råte og muggsoppvekst dramatisk. Hvis fuktinnholdet ligger over 20 vektprosent, dannes det over tid muggsopp.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Tiltak med dreneringen kan ikke utelukkes.

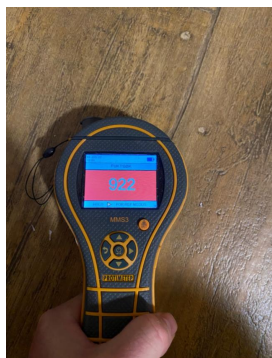
Det må også utføres tiltak mot kapilærøpsug i den støpte sålen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Fuktmåling mot gulv i gangen i underetasjen. Målingen viser store utslag.



Fuktmåling mot gulv på lagerrom i underetasjen. Målingen viser store utslag.



Fuktmåling i treverk mot tilfarergulv fra gangen i underetasjen. Forhøyde verdier.



Kapilæroppslag (fukt fra grunn trekker opp i betongkonstruksjonen) påvist flere plasser i gangen i kjeller.

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinn fra loftsetasjen og til kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er registrert åpninger i rekkverk på mellom 11- 14,4 cm. Høyde rekkverk opp til loftsetasjen er ca. 82 cm.

Trappen har en del knirk.

Konsekvens/tiltak

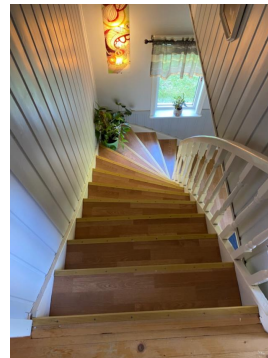
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
 - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Åpninger i rekkverk skal ikke være større enn 10 cm. Dette for å hindre at barn ikke kan kripe gjennom åpninger.

Nærmere undersøkelser og utbedring anbefales angående knirk i trapp.

Takstingeniør anbefaler at det etableres sikring i trinn på laminat for å forhindre skli/fallulykker i trappen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Nedgang fra loftsetasjen.



Tilstandsrapport



Åpninger rekkverk.



Høyde rekkverk.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Loftsetasje har formpressede hvite dører inn til boder.

Vurdering av avvik:

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

Dør fra bod mot dør fra soverom i loftsetasjen går i hverandre ved åpning.

Det er registrert skade i overflate på dør inn til bod.

Dør inn til bod i loftsetasjen mangler plastpropper.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.



Dør inn til bod i loftsetasjen mangler propper, glippe i listverk.



Dører fra bod til soverom.

Innvendige dører kjeller.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Alle dører på kontor/lager tar i karm unntatt dør ut mot yttergang.

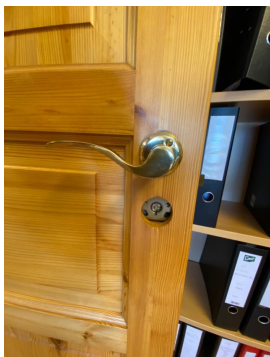
Dør inn mot kontor mot øst mangler beslag rundt nøkkelhull.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tilstandsrapport



Mangler beslag rundt nøkkelhull inn til kontor.



Dør i kjeller mot lagerrom.



Dør i kjeller mot yttergang.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

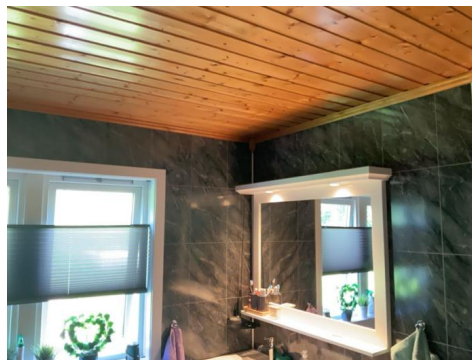
Røropplegg utført av Comfort fra Mosjøen.
I 2017 ble det lagt opp fast tilkobling til steamdusj.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Årstall: 2007



HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er Vinylbelegg på støpt betonggulv. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke montert kabler under dusj og under innredning.

Fall på gulv er tilnærmet lik null.

Årstall: 2007 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Tilstandsrapport



HOVEDETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

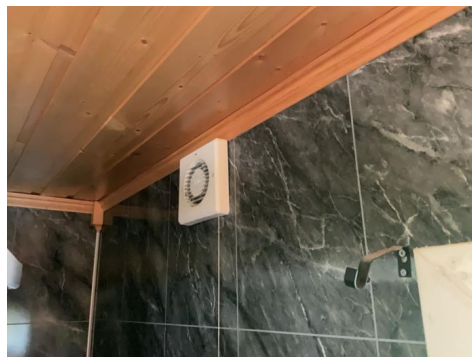
Lekkasjesikring på innebygget sisterner bør etableres.



HOVEDETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

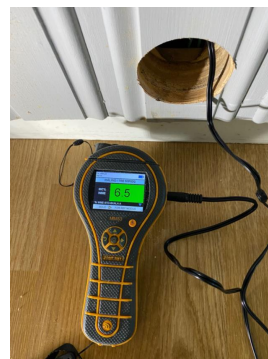


HOVEDETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Hulltaking ble utført mot sisterner/våtsone fra tilliggende soverom. Fuktverdier i treverk bør ikke inneholde mer en 17% fukttinnhold.



Hulltaking fra vegg i gang mot sisterner. Ingen forhøyde verdier registrert.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser.

Himling er teknet med MDF- himlingspanel.

Årstall: 2019

Tilstandsrapport



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1 cm./m.

Vurdering av avvik:

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

Bom i flis vil si at flislimet helt eller delvis ikke har vedheft til underlaget. Bom i flis er ikke direkte skadelig, men fliser kan plutselig løsne eller sprekke.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med underskap og laminert benkplate, Utslagsvask i stål, opplegg for vaskemaskin og VVS bereder.



KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 3 Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER HOVEDDEL > VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vegger er av betong.

Tilstandsrapport

KJELLER KONTORLOKALER > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

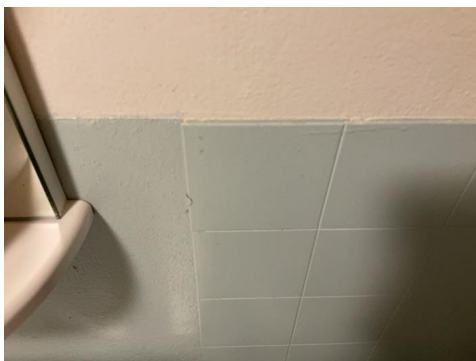
KJELLER KONTORLOKALER > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger er av malt betong.
Taket har panel.

På vegg er det skruer hull etter tidligere montering i betongvegg.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



KJELLER KONTORLOKALER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 1 cm/m

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

Sprekk i skjøt på gulvbelegg under innrdning.
Ved dørlist er det ingen oppkant på belegget. Fuging er løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Belegg bør fuges ved dør.



KJELLER KONTORLOKALER > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER KONTORLOKALER > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stråleovn på vegg er plassert for nær himling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Øke avstand til stråleovn mot taket.



KJELLER KONTORLOKALER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.



KJELLER KONTORLOKALER > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vegger er av betong.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter av typen furu levert av Nygårds trevarefabrikk AS. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Platetopp er fra 2015 og oppvaskmaskin fra 2017 ifg. eier. Kjøkkenet er trolig fra 1996.

Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.

Det er påvist en del slitasje i kant av benkeplate og på dører/skuffer. En del knirk i dørhengsler.

Det mangler fugging mot dekkside.

Skrog under utslagsvask har noen fuktskjolder etter vannsøl.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.
- Andre tiltak:

Noe oppgraderinger av kjøkkenet bør påberegnes. Noen hengsler bør justeres/smøres.

Det bør fuges mellom dekkside og benkeplate.

Tilstandsrapport



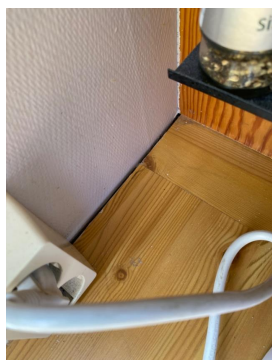
Oversiktsbilde kjøkken.



Slitasje på bankeplate og skuffer.



Røropplegg.



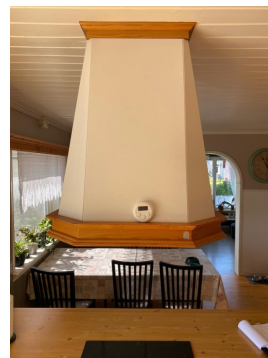
Det mangler fugging mot dekkside.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk fra kjøkkenvifte over nedfelt platetopp med avtrekk ut gjennom vegg.

Filter bør rengjøres.



Takhengt ventilator med avtrekk ut i vegg.



Funksjonstest av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.



Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist en del kondens på kobberør i gangen i kjeller.

Konsekvens/tiltak

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

Kobberør bør isoleres for å forhindre kondens.

Kostnadsestimat: Under 10 000

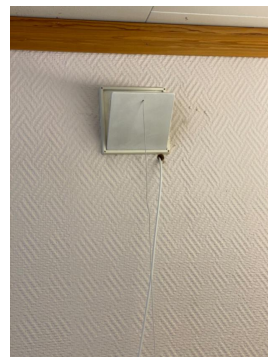
! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom ventiler i vinduer og gjennom veggventiler.

Takstingeniør anbefaler at det etableres luftespalte under dør inn til soverom for å få bedre sirkulasjon av luften.



Ventil vindu kjeller.



Veggventil kjeller.

! TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe av typen luft til luft i hall i hovedetasjen av merket Fujitsu.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Normal levetid for varmepumpe er 12-15 år.

Varmepumpen var ikke tilkoblet ved befaring.

Konsekvens/tiltak

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

Varmepumpen bør ha service.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2018 av merket Alitech, plassert på vaskerom i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 lokalisert ved trapp i hall og i gang i kjeller.

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.
2000
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent El- kontroll er utført av Det lokale el-tilsyn i 2017
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
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?

Ukjent

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 varmtvannsbereder, jmfør 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?
Ja Grunnet alder på ledningsnett og påviste løse ledninger anbefales det å få utført en el-rapport på det elektriske anlegget.

Generell kommentar

Det anbefales på generell basis alltid en utvidet kontroll av det elektriske anlegget ved eierskifte.

Kostnadsestimat gjelder kun en utvidet kontroll av anlegget.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Sikringsskap kjeller.

Tilstandsrapport



Sikringsskap hovedetasje.

Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannslukkingsapparat og røykvarslere i boligen iht. gjeldende krav, men brannslukkingsapparat er over 10 år.

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

Kostnadsestimat: Under 10 000



Brannslukkerapparat.



Brannslukkerapparat.



Røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.
Byggegrunnen er ikke undersøkt i denne rapporten.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Tilstandsrapport

Dreneringsrør er av plast til grunn.

Dreneringen er ikke undersøkt i denne rapporten. For å undersøke dreneringen kreves det inspeksjonskamera.

Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Drensledning bør spyles/kontrolleres med jevne mellomrom, med intervall 1-5 år, avhengig av tilstand og alder.

Tilstand er vurdert på bakgrunn av alder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Plastlist over vorteplast bør festes og etableres hvor det mangler. Plast bør heves min. 5 cm. over terreng.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

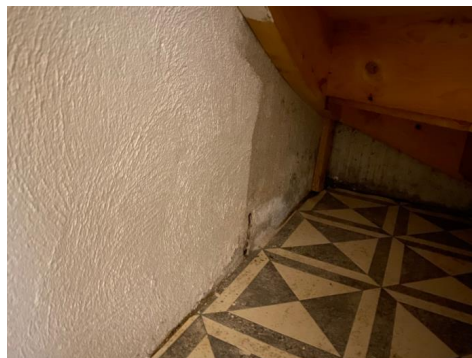
Det er påvist saltutslag på mur under trapp i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Mur må rehabiliteres på utsatte plasser hvor det er skader

Grunnmuren må males for å få en tett overflate. Dette for å unngå vanninntrenging med påfølgende frostsprengning.



Saltutslag på vegg under trapp i underetasjen.

Tilstandsrapport



Stor sprekk i mur ved hjørne mot garasje.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein og i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er ikke montert rekkverk på mur mot vest.

Det er påvist store skjevheter i mur mot terreng grunnet sig av jordmasser.

Muren er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

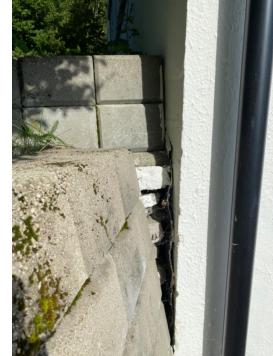
Rekkverk må etableres.

Mur mot terreng på av boligen må rives og bygge på nytt.
Sig av jordmasser mot mur må forhindres.

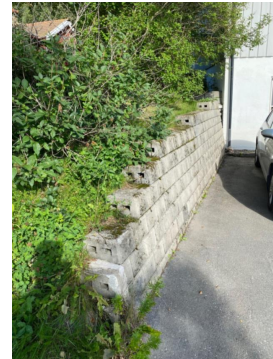
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Støttemur mot garasje har store skjevheter.



Rekkverk må etableres. Åpning mot mur bør tettes.



Store skjevheter i mur grunnet sig fra jordmasser.

Terrengforhold

Eiendommen ligger i skrånenende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det er fall på terreng mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terrenget bør senkes og det bør lages fall ut fra grunnmuren for å lede bort overflatevann. Fallet på terreng rundt grunnmuren bør være på 1:50 i en avstand på 3 meter ut fra grunnmuren.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Avløpsrør av plast, vannledning av plast (PEL).
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre tomtforhold

Asfaltert innkjørsel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Asfalt har en del hjulspor og slitasje mot garasje og i innkjørsel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innkjørsel bør påberegnes oppgradert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Hobbyrom/vedlagring.

Byggeår

1958

Kommentar

Iht forrige takst.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Uthus på ca 27 m2 fundamentert på stein og støpt ringmur.

Bindingsverk av 73x73 mm. stenderverk med senteravstand C/C. ca. 1 m.
Innvendig takverk oppbygd med taksperrer av 48x148 mm. med senteravstand C/C ca. 1 m.

Adkomst via dør i front.

Bygget har innlagt el med stikk og lys.

Innvendig gulv kledd med trebord.

Tak er tekkt med profilerte stålplater uten undertak og takrenner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Det er sprekker i ringmur, råte i bordkledning m.m.
Mye bulker i takplater observert fra bakkenivå.

Garasje



Anvendelse

Parkering

Byggeår

1957

Kommentar

Iht. forrige takst.

Standard

Adkomst via leddport, støpt gulv, yttervegger er oppført i betonghulsten med utvendig påstøp av betong.

Innlagt el. med stikk og lys.

Taket benyttes som takterasse/inngang til bolig.

Garasjen har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Det må påberegnes riving/renovering av garasjen.

Beskrivelse

Garasje fra byggeår med innlagt strøm og port.

Garasje har store setningsskader i mur samt gulv Bygningen er fundamentert som plate på mark av betong og med ringmur av betonghulstein. Yttervegg er kledd med bordkledning ned mot terreng.

Yttervegger er innpresset/oppsrukket og (tak) betongdekke er telesprengt og skadd. Søyler har store skader.

Det er påvist fuktgjennomtrenging og manglende armering i yttervegger.

Det gjenstår arbeider med å tette dørhull inn mot boligen.

Garasjen står foran riving/total renovering.



Garasje.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

280 m²/280 m²

Enebolig: 4 Bod, Vaskerom, 2 Hall m/trapp, 3 Kontor, 2 Bad, Gang, 2 Vindfang, Fellesrom, Stue, Kjøkken, 4 Soverom, TV-stue, Trapperom

Andre bygg: Uthus, Garasje

Bruksareal andre bygg: 48 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 500 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 850 000

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

2 500 000

Konklusjon markedsverdi

2 500 000

Markedsvurdering

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	M² PRIS
1 Bj Aaslids vei 22 ,8692 HATTFJELLDAL 117 m² 1970 3 sov	10-11-2022	1 900 000	1 750 000		1 750 000	14 957
2 Toppeneien 10 ,8692 HATTFJELLDAL 84 m² 1961 2 sov	08-03-2023	1 100 000	1 120 000		1 120 000	13 333
3 Bj Aaslids vei 51 ,8693 HATTFJELLDAL 137 m² 1987 3 sov	17-03-2024	1 900 000	1 700 000		1 700 000	12 409
4 Haugveien 9 ,8693 HATTFJELLDAL 154 m² 1980 4 sov	11-07-2022	2 100 000	1 850 000		1 850 000	12 013
5 Bj Aaslids vei 52 ,8693 HATTFJELLDAL 191 m² 1985 3 sov	24-10-2023	2 000 000	1 850 000		1 850 000	9 686
6 Bj Aaslids vei 54 ,8693 HATTFJELLDAL 154 m² 1985 4 sov	19-11-2023	1 500 000	1 450 000		1 450 000	9 416
7 Bj Aaslids vei 35 ,8693 HATTFJELLDAL 198 m² 1974 5 sov	18-09-2019	1 680 000	1 600 000		1 600 000	8 081

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

Renovasjon	Kr.	6 324
Vann/kloakk stipulert	Kr.	5 123
Eiendomsskatt	Kr.	1 293
Feie og tilsyn	Kr.	599
Årlige vedlikeholdskostnader, stipulert:	Kr.	28 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	8 200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 4 700 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 500 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	270 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 170 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	100 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	210 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 210 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 600 000

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.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 850 000
--	------------	------------------

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

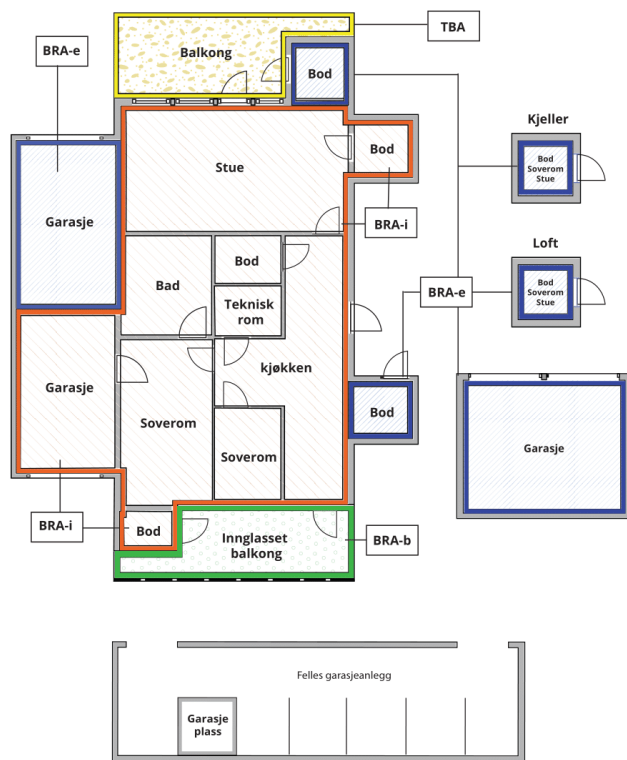
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggtetknisk 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.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller hoveddel	19			19			19
Kjeller kontorlokaler	84			84			84
Hovedetasje	112			112	32		112
Loft	65			65		9	74
SUM	280				32	9	289
SUM BRA	280						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller hoveddel	Bod , Vaskerom , Hall m/trapp		
Kjeller kontorlokaler	Kontor , Kontor 2, Kontor 3, Bod , Bad , Gang , Fellesrom, Vindfang		
Hovedetasje	Stue , Kjøkken , Bad , Vindfang , Hall m/trapp , Soverom		
Loft	TV-stue , Soverom , Bod , Soverom 2, Bod 2, Soverom 3, Trapperom		

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Kjelleretasje kontorer: Ca. 2,40- 2,42 meter.

Kjelleretasje hoveddel: Ca. 2,39- 2,42 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,45- 2,47 meter.

Loftetasje: Knevegger ca. 1,35 meter.

Innvendige romhøyder:

Underetasje: Ca. 2,43 meter.

Hovedetasje: Ca. 2,37- 2,39 meter.

Loftetasje: Ca. 1,05- 2,25 meter.

Det bemerkes at hele arealet i loftsetasjen ikke er måleverdig grunnet for lav takhøyde. Krav til målbar høyde på areal skal være 1,9 meter eller mer i en bredde på minst 0,6 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrasse ut fra stuen er fjernet.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Garasje

Ny arealstandard

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

Romfordeling

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

Kommentar

OBS OBS

Det bemerkes at bruksarealet av garasjeplanet også er medtatt i boligens bruksareal (spesifisert som S-ROM i eget etasjeplan, se over). Dette i tråd med "takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" når garasjen ligger inntil eller som en del av boligen, dvs. ikke er frittstående. Forklaring: En bruksenhet er et rom eller en samling av rom og åpne deler som sammen anvendes i en bestemt hensikt av én bruker, som kan være eier, leier eller annen bruksretthaver. En bruksenhet kan være en bygning, flere bygninger, del av bygning eller deler av bygning. Kilde: "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014, 2. utgave gjeldende fra 9. februar 2015".

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	262	18
Uthus	0	0
Garasje	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2024	Knut Kjønås	Takstingeniør
	Remi Andre Ramfjord	Takstingeniør
	Bjørn Rasmussen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	1	61		0	758.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ol Johans vei 4, 8692 HATTFJELLDAL

Hjemmelshaver

Rasmussen Bjørn

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	1	152		0	239.7 m ²	Ambita	Eiet

Adresse

Ol Johans vei 4, 8692 HATTFJELLDAL

Hjemmelshaver

Bjørn Rasmussen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et forholdsvis rolig område i sentrum av Hattfjelldal kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med asfalt i front og oppkjørsel, støttemurer, plen, tretrapp, div busker og trær.
God plass for parkering i front. Oppført tilbygget garasje og frittliggende uthus.

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.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst

646 800

Formuesverdi

924 000

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

975 000

År

2006

Forsikring

Selskap

KLP

Avtalenr

81065683

Type

Forsikringssum

9 438 000

Årlig premie

10 104

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CQ1958>

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