

Tilstandsrapport



Enebolig



Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET



HEMNES kommune



gnr. 65, bnr. 1, fnr. 386

Markedsverdi

2 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 31.07.2025

Rapportdato: 01.09.2025

Oppdragsnr.: 10865-1367

Referansenummer: VY8477

Autorisert foretak: Helgeland BBL

Sertifisert Takstingeniør: John-Roger Hansen

Vår ref: J.R:Hansen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Helbo Takst

er en underavdeling til Teknisk avdeling i Helgeland BBL og har kontorplass på Mo og i Mosjøen og tar på seg oppdrag over hele Helgeland.

Vi har godkjenning innen taksering/tilstandsanalyse av boliger, fritidsboliger, næringseiendommer med TEGoVA Residential Valuer sertifisering samt skadetaksering av byggverk og skjønn.

Avdelingen ble opprettet i 2009 og består i dag av 3 sertifiserte takstingeniører som påtar seg oppdrag for privatpersoner, meglere, bedrifter og det offentlige.

Kontakt oss for takst på mobil 911 31 448. Firmapost: post@helgelandbbl.no eller til jrh@helgelandbbl.no

Rapportansvarlig

John-Roger Hansen

John-Roger Hansen
Uavhengig Takstingeniør
jrh@helgelandbbl.no
911 31 448

Medansvarlig

Olaf Karstensen

Olaf Andreas Karstensen
Uavhengig Takstingeniør
oak@helgelandbbl.no
970 88 493



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt og er i normal stand med tanke på alder. Noen oppgraderinger må påberegnes iht. normal elde og slitasje i følge påpekte anmerkninger i rapporten. Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og boligens standard avviker derfor fra dagens krav til rom, innemiljø, energiøkonomisering, etc.

Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje er ikke bemerket.

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har. Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, utidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan begrense verdien ved salg eller omsetning av eiendommen en det

som er nevnt i takst dokumentet.

Feil eller mangler er anmerket der det er synlige forhold som kan registreres ved en vanlig visuell befaring uten inngrep i bygningskonstruksjonene eller bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1945

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater på hovedbygning. Tak over stue og vindfang/treningsrom av trapesformede stålplater.

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

Det er steinbelagte takplater og ikke snøfangere på taket. I følge TEK17, er takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekkningen.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Veggene ble etterisolert med 10 cm, asfaltplater, tyvek vindperre og ny kledning i 2021, i følge egenerklæring.

Boligen har saltakskonstruksjon med takstoler i hovedbygg. Loftsluke i loftgang.

Tilbygget stue har gjenbygget saltakskonstruksjon uten adkomst.

Tilbygget vindfang/treningsrom har en åpen himling med taksperrer.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

I følge egenerklæring ble vinduene byttet i 2021.

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass, malt dobbelfløyet balkongdør i tre med isolerglass samt balkongdør med isolerglass i kjeller.

Altan/veranda på ca 18m². Takoverbygd og levegg.

Trapp mellom hage og altan/veranda av tre.

INNENDIG

[Gå til side](#)

1. etg:

Det er parkett heltre ask, filtfliser og belegg på gulv.

På veggene er det malt flate, tapet, MDF-plater, OSB-plater, spiler og paneling

Himlingene består av paneling og OSB-plater.

2. etg:

Det er belegg, vinylfliser, tregulv, laminat, flis og filtbelegg på gulv.

På veggene er det malt plater, tapet og MDF-plater.

Himlingene består av paneling og himlingsplater.

Underetasje:

Det er laminat, flis og betonggulv.

På veggene er det MDF-plater og betong

Himlingene består av MDF-plater og stubbegulv.

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.

Største planavvik ble målt til 14mm gjennom hele stuerommet.

Det er ikke informasjon om foretatte radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" ifølge NGU's radonkart.

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, og sotluke/feieluke i kjeller.

Kjelleren er innredet med isolerte platekledde vegger. Gulvene har laminat, samt noe flis og betong.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygget vindfang/treningsrom. Det er åpning utenfra.

Boligen har malt tett tretrapp mellom 1. og 2. etasje.

Det er hjemmebygd tretrapp mellom 1.etasje og underetasje.

Innvendig har boligen finèrdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Bad som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Baderom med fliser på gulvet og elektriske varmekabler.

Baderomsplater på veggene

Paneling i himling.

Eldre innredning med profilerte fronter og nedfelt vask. Høyskap Dusjhjørne.

Gulvet er tilnærmet plant.

Det er plastsluk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler.

Bad

Baderom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon.

Baderommet må påregnes renovering for å tåle nåtidens bruk.

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er plant. Terskel på ca 35mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med profilerte fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt

Beskrivelse av eiendommen

til 11,8%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte flater på vegger og paneling i tak.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplater av marmor og heltre, 1-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, kjøle/fryse-skap med vann og isbitmaskin, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt. Marmor mellom benk og overskap.

Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Gulvet er kledd med belegg. Veggene har koreaplater og himlingen er kledd med paneling.

Gulvmontert toalett og vegghengt vask.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Hovedstoppekran i skap på bad.

Innvendige synlige avløpsrør er av plast. Stakeluke er rørsjakt i kjellergang.

Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken og bad.

Boligen har Mitsubishi luft/luft varmepumpe i stue fra 2021.

Det er en Panasonic luft/luft varmepumpe i kjeller fra 2024.

Det er 2 varmtvannsberedere i boligen. En for underetasje og en for 1. og 2. etasje. Begge er plassert i teknisk rom i kjeller.

200 liters OSO varmtvannsbereder fra 2009.

200 liters CTC varmtvannsbereder fra 2011.

Sikringsskapet med automatsikringer og måler er plassert i teknisk rom i kjeller samt ett underskap på gangen i 2. etasje.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 12.04.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller at det er gjort tiltak med drenering

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget vindfang/treningsrom har ringmur av lettklinkerblokker

Boligen ligger i hellende terreng.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	195 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	151 m ²
Totalpris	2 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 2 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det foreligger ikke tegninger fra nybygg, men det foreligger tegninger fra tilbygg av stue, datert 01.03.1978. Det foreligger ferdigattest på tilbygd stue.

Det foreligger ikke plantegninger på bygningen og dermed kan ikke dette kontrolleres.

Boligen er også utbygd med vindfang og treningsrom samt altan/veranda. Det foreligger godkjenning på tilbygd treningsrom og vindfang, datert 28.08.2025.

Dobbelgarasje

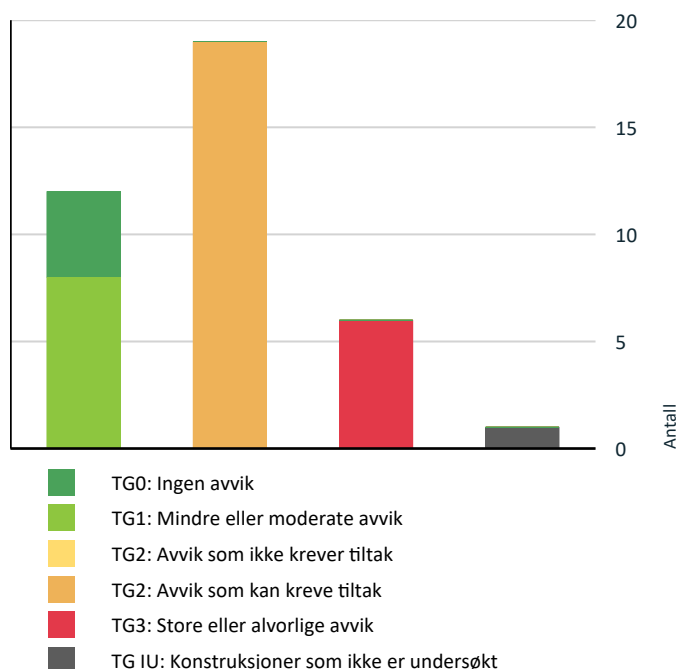
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger tegninger.

Det foreligger ferdigattest, datert 26.08.2025.

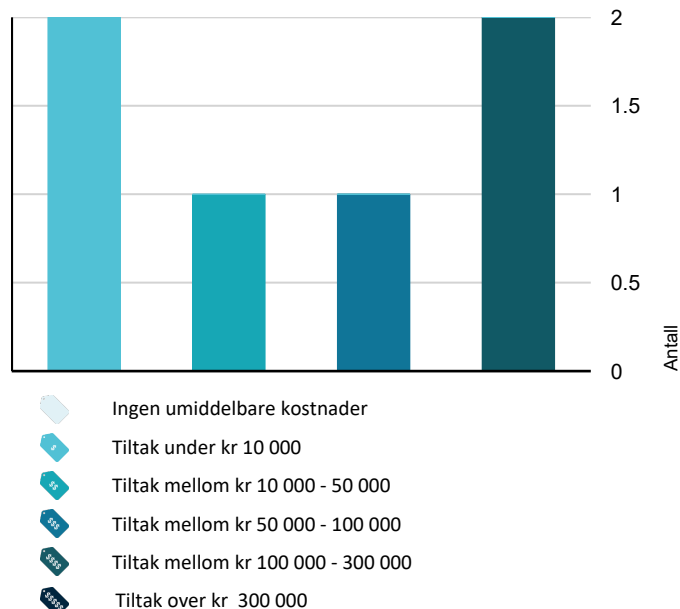
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1945

Kommentar
Ukjent byggeår. Antatt byggeår.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Boligen fremstår som normalt vedlikeholdt. Enkelte oppgraderinger må dog påregnes iht. normal elde og slitasje. Les tilstandsrapporten for utfyllende informasjon.

Tilbygg / modernisering

Tillbygget stue i 1978

Tilbygget vindfang og treningsrom samt altan/veranda i 2021

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noen plateskjøter over stue med store åpninger og feillagte skjøter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik må utbedres.



! TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall, heldekkende beslag over pipe. Takstige i metall.

Det er steinbelagte takplater og ikke snøfangere på taket. I følge TEK17, er takvinkel som kan utløse ras, vil være bestemt av materialet i taktekningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det er taknedløp som ikke er tilkoblet styrt avrenning.

Det er snøfanger på tak mot altan og over inngangsparti men det mangler snøfangere på deler av tak over stue og over vindfang/treningsrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 Veggkonstruksjon

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

Veggene ble etterisolert med 10 cm, asfaltplater, tyvek vindperre og ny kledning i 2021, i følge egenerklæring.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er en del ikke fagmessig utførelse som: avslutninger mot vindu og dører, overdekning, skjøter, innfesting av kledning og lignende, samt en del åpninger/for korte bord.

Det mangler musestopp. Kledning er stedvis oppsprukket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vegger/kledning bør undersøkes nærmere og nødvendige utbedringer må utføres.

Musestopp må monteres.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Boligen har saltakskonstruksjon med takstoler i hovedbygg. Loftsluke i loftgang.

Tilbygget stue har gjenbygget saltakskonstruksjon uten adkomst.

Tilbygget vindfang/treningsrom har en åpen himling med taksperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist andre avvik:

Det er fuktskjolder/svertesopp stedvis i taktro. Det ble fukt målt ved noen flekker uten å finne unormale fuktverdier.

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

- Det er ikke observert lufting/ventiler på loftet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Innhent dokumentasjon om mulig både om utførelse og produkter.



Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. I følge egenerklæring ble vinduene byttet i 2021.

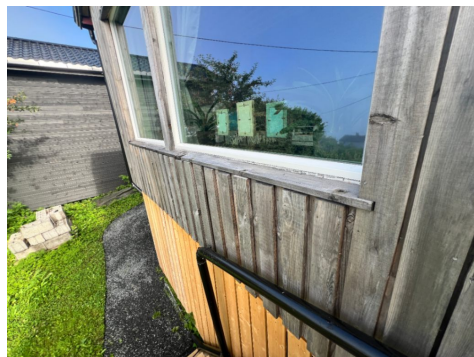
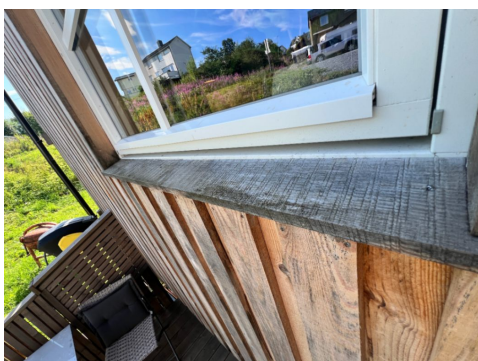
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag på vinduer og noen vannbrett er montert feil.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



! TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass, malt dobbelfløyet balkongdør i tre med isolerglass samt balkongdør med isolerglass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Det mangler beslag over balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.



Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan/veranda på ca 18m². Takoverbygd og levegg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Bærekonstruksjon til altan har skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Bærekonstruksjon må undersøkes nærmere og eventuelt forsterkes/utbedres.



Utvendige trapper

Trapp mellom hage og altan/veranda av tre.



INNENDIG

Overflater

1. etg:

Det er parkett heltre ask, filtfliser og belegg på gulv.

På veggene er det malt flate, tapet, MDF-plater, OSB-plater, spiler og paneling

Himlingene består av paneling og OSB-plater.

2. etg:

Det er belegg, vinylfliser, tregulv, laminat, flis og filtbelegg på gulv.

På veggene er det malt plater, tapet og MDF-plater.

Himlingene består av paneling og himlingsplater.

Underetasje:

Det er laminat, flis og betonggulv.

På veggene er det MDF-plater og betong

Himlingene består av MDF-plater og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

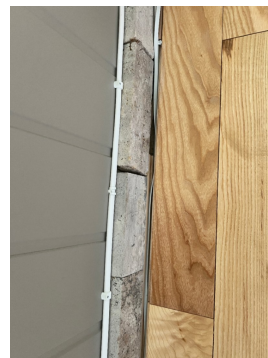
- Det er avvik:

Det er stedvis noen uferdige tiltak, manglende overganger, merker fra revne vegger, lister osv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avvik bør ferdigstilles.



Tilstandsrapport



TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i tre. Betonggulv i kjelleren.
Største planavvik ble målt til 14mm gjennom hele stuerommet.

TG 2 Radon

Det er ikke informasjon om foretatte radonmålinger eller at bygget er utført med radonsperre. Boligen ligger i et område med "moderat til lav aktsomhetsgrad" ifølge NGU's radonkart.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.



TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn i stue, og sotluke/feieluke i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med isolerte platekleddes vegger. Gulvene har laminat, samt noe flis og betong.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Hulltaking er ikke foretatt da det var mulig å åpne en rørkasse i gangen i hjørne ved trapp.

Det er påvist avvik i konstruksjonen. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23,2% i bunnsvill.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



! TG IU Kryp Kjeller

Bygningen har kryptkjeller under trebjelkelag og stubbegulv under tilbygget vindfang/treningsrom. Det er åpning utenfra.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryptkjelleren. Kryptkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryptkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryptkjelleren.

Kryptkjeller var full av stein og diverse materialer og er kun observert ved åpning.

Stubbegulvet var delvis kledd med vindsperre, uten klemleker.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.



! TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tett tretrapp mellom 1. og 2. etasje.
Det er hjemmebygd tretrapp mellom 1. etasje og underetasje.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler rekkverk på kjellertrapp.

Det mangler håndløper i begge trappeløp.

Det er for store åpninger mellom opptrinn i kjellertrapp

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen finerdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Tilstandsrapport

Bad som er bygd før innføringen av TEK 97, vil automatisk få TG3 i henhold til NS 3600 og instruks. Baderommet må påregnes renovering, da mer enn halvparten av beregnet levetid er oppnådd.

Baderom med fliser på gulvet og elektriske varmekabler.
Baderomsplater på veggene
Paneling i himling.

Eldre innredning med profilerte fronter og nedfelt vask. Høyskap
Dusjhjørne.
Gulvet er tilnærmet plant.
Det er plastsluk.

Vurdering av avvik:

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

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Avvik:

Gulvet er tilnærmet plant
Dusjområdet er avskjermet med tettelist på gulvet.
Det er ikke terskel.
Det er ikke ventilasjon
Det er skader/skruehull i vegger dusj.
Det er utette rørgjennomføringer i dusj.
Feilmonterte baderomsplater på vegg.

Konsekvens/tiltak

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

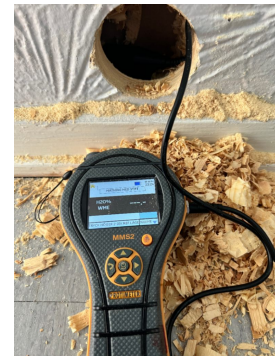
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ga ikke utslag på fuktmåler.



KJELLER > BAD

Generell

Baderom med ukjent alder. Det finns ingen dokumentasjon.
Baderommet må påregnes renovering for å tåle nåtidens bruk.

KJELLER > BAD

! TG 3 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Våtromsplater er montert uten bunnlist og det er åpning mellom plater og flissokkel

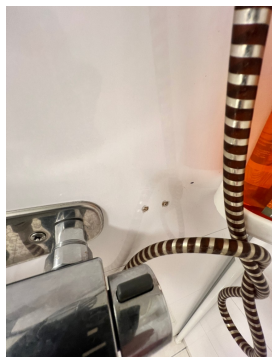
Det er skader/skruehull i plater i våtsone.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Gulvet er plant. Terskel på ca 35mm.

Vurdering av avvik:

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

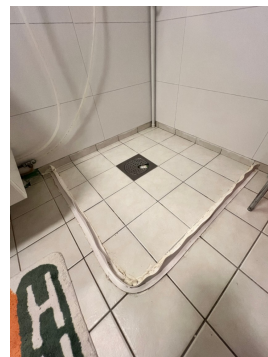
Gulvet i dusjen er avgrenset med gummilist og eventuell vannlekkasje utenfor kan ikke renne til sluk.

Gulvet er plant. Det er en terskel på ca 35mm med ukjent tetting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat for renovering av bad.



KJELLER > BAD

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er åpent/ikke tett rundt rør under innredning. Membranen bak sokkelflis har ikke innbakt fiberduk over materialskjøter.

Det er silkonert mot vannlås i sluk.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Kostnadsestimat for renovering av bad.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med profilerte fronter og nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjhjørne.



KJELLER > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

KJELLER > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11,8%.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

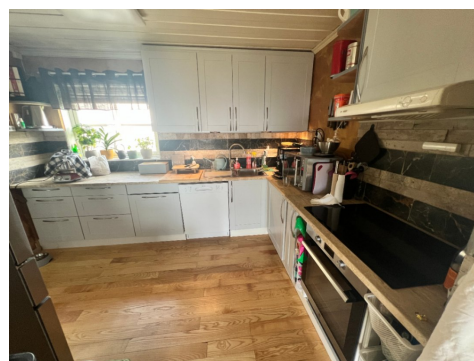
Kjøkkenet har parkett på gulvet, malte flater på vegger og paneling i tak. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplater av marmor og heltre, 1-kums benkebeslag. Det er induksjonstopp, kjøle/fryse-skap med vann og isbitmaskin, oppvaskmaskin, stekeovn og komfyrvakt. Marmor mellom benk og overskap. Målt med fuktindikator foran oppvaskmaskin og benk uten forhøyede verdier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er åpning mellom benkebeslag og benk.
- Det er ikke vannstoppsystem for vanntilkoblet kjøleskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Benkebeslag må utbedres.
- Vannstoppsystem bør monteres.



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



SPECIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

! TG 3 Overflater og konstruksjon

Golvet er kledd med belegg. Veggene har koreaplater og himlingen er kledd med paneling.
Gulvmontert toalett og vegghengt vask.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

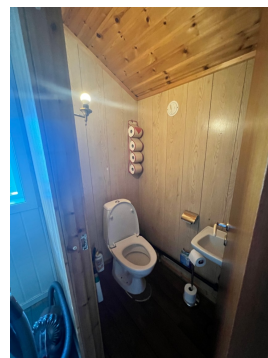
Vannkran er treg å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Tiltak:

Avvik bør utbedres.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige synlige vannledninger er av kobber og kobber med plastkappe. Hovedstoppekran i skap på bad.

Vurdering av avvik:

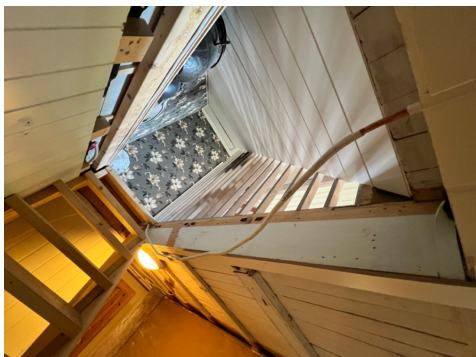
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det er provisoriske rørtrekk i trappeløp.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Rørøpplagg under vask på bad i 2.etg

! TG 2 Avløpsrør

Innvendige synlige avløpsrør er av plast. Stakeluke er rørsjakt i kjellergang.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Rørøpplagg under kjøkkenbenk

! TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med styrt avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 Varmesentral

Boligen har Mitsubishi luft/luft varmepumpe i stue fra 2021. Det er en Panasonic luft/luft varmepumpe i kjeller fra 2024.



Tilstandsrapport



! TG 1 Varmtvannstank

Det er 2 varmtvannsberedere i boligen. En for underetasje og en for 1. og 2. etasje. Begge er plassert i teknisk rom i kjeller.
200 liters OSO varmtvannsbereder fra 2009.
200 liters CTC varmtvannsbereder fra 2011.



! TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet med automatsikringer og måler er plassert i teknisk rom i kjeller samt ett underskap på gangen i 2. etasje.

Det elektriske anlegget ble siste gang kontrollert 12.04.2023. Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet, ifølge Linea.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

IP elektro, nye kurser til garasje og komfyr ++

Inntak og sikringsskap

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



! TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har tilfredsstillende antall røykvarslere og brannslukningsapparater.

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 Brannslukningsapparat fra 2022
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

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen opplysninger om drenering eller at det er gjort tiltak med drenering

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/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.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Tilbygget vindfang/treningsrom har ringmur av lettklinkerblokker

TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i hellende terreng.

Tilstandsrapport

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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.

Ingen informasjon om alder på utvendige rør og dermed kan rør være fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Dobbelgarasje



Anvendelse

Oppstillingsplass for bil.

Byggeår

2022

Kommentar

I følge matrikkel

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er tilnærmet nytt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse av garasje.

Garasje er ikke tilstandsvurdert.

Garasje fundamentert på oppfylling og ringmur av forskalingsblokker.

Vegger av stenderverk, kledd utvendig med liggende kledning.

Saltakskonstruksjon av takstoler, undertak og kledd med stålplater.

Garasjen er ikke isolert og kledd innvendig.

Forberedt for dør i bakkant.

Det er innlagt strøm.

Det er montert elbil-lader.

Bygget er ikke helt ferdigstilt

Det er blandt annet ikke montert port.

Det er ikke støpt gulv i garasjen.

Bygget er ikke tilstandsvurdert, men det bemerkes at ringmur er skjev i forhold til bygget samt at det er noen skjevheter i bygget.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

151 m²/151 m²

Enebolig: Vindfang, 4 Gang, Trimrom, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Kott, Garderobe, 3 Soverom, 2 Bad, Hobbyrom, Teknisk rom

Andre bygg: Dobbelgarasje
Bruksareal andre bygg: 44 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 200 000

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 2 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 200 000

Konklusjon markedsverdi

2 200 000

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. 4 222		Kr.	Kr.

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 Skjæranvegen 18 ,8640 HEMNESBERGET 124 m² 1942 3 sov	17-08-2023	2 000 000	2 300 000		2 300 000	18 548
2 Skjæranvegen 17 ,8640 HEMNESBERGET 150 m² 1946 4 sov	23-03-2022	2 450 000	2 750 000		2 750 000	18 333
3 Sørlandsvegen 71 ,8640 HEMNESBERGET 125 m² 1959 4 sov	27-09-2021	1 990 000	1 950 000		1 950 000	15 600
4 Ingvaldsletta 4 ,8640 HEMNESBERGET 166 m² 1979 3 sov	20-01-2025	2 600 000	2 450 000		2 450 000	14 759
5 Svenskbyvegen 2 ,8640 HEMNESBERGET 134 m² 1946 3 sov	23-01-2022	1 900 000	1 800 000		1 800 000	13 433
6 Ingvaldsletta 14 ,8640 HEMNESBERGET 173 m² 1929 2 sov	01-03-2025	2 100 000	2 100 000		2 100 000	12 139

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

Festeavgift	Kr.	4 222
Forsikringer. Stipulert av takstmann	Kr.	8 000
Kommunale avgifter	Kr.	16 347
Renovasjon	Kr.	6 993
Vedlikeholdskostnader stipulert av takstmann.	Kr.	18 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	53 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 550 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 330 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 200 000

Dobbelgarasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	440 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 60 000
Sum teknisk verdi - Dobbelgarasje	Kr.	380 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 580 000

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.	200 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

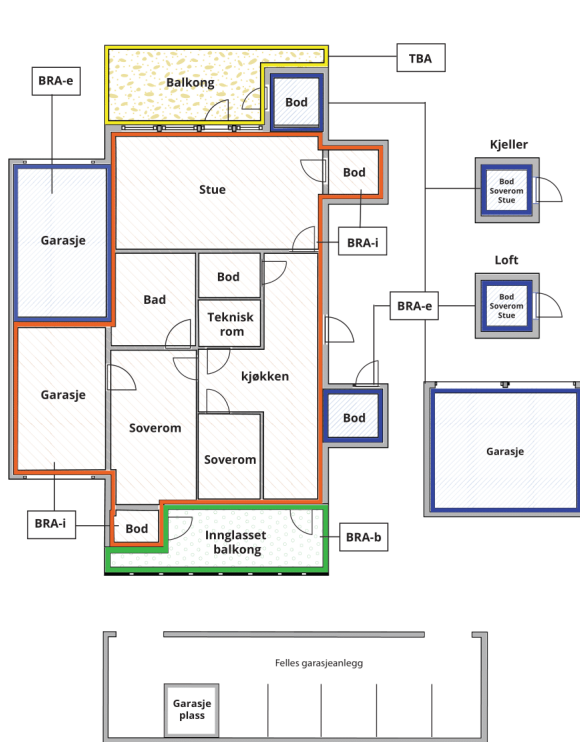
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68			68	27
2. Etasje	46			46	
Kjeller	37			37	28
SUM	151				55
SUM BRA	151				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Trimrom, Stue, Kjøkken		
2. Etasje	Gang med trapp, Gang, Toalettrom, Kott, Garderobe, Soverom, Soverom 2, Bad		
Kjeller	Gang med trapp, Hobbyrom, Soverom, Bad, Teknisk rom		

Kommentar

Åpent areal (TBA) består av platting og inngangsparti samt altan/veranda på totalt ca 27m² samt under altan og stue, er det ett takoverbygd område på ca 28m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke tegninger fra nybygg, men det foreligger tegninger fra tilbygg av stue, datert 01.03.1978. Det foreligger ferdigstest på tilbygd stue.

Det foreligger ikke plantegninger på bygningen og dermed kan ikke dette kontrolleres.

Boligen er også utbygd med vindfang og treningsrom samt altan/veranda. Det foreligger godkjenning på tilbygd treningsrom og vindfang, datert 28.08.2025.

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

Kommentar: Tilbygget vindfang/treningsrom

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Dobbelgarasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		44		44	
SUM		44			
SUM BRA	44				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger tegninger.
Det foreligger ferdigattest, datert 26.08.2025.

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?

Kommentar: Bygningen er bygd i 2022

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	146	5
Dobbelgarasje	0	44

Kommentar

Enebolig S-rom er gardeobe, kott

Dobbelgarasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.7.2025	Olaf Karstensen	Takstingeniør
	Anne Simovic Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	65	1	386	0	1276.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet
Adresse				Festekontrakt		Neste justering	Utløpsdato
Svenskbyvegen 1				01.01.1966		01.01.2026	01.01.2065
Hjemmelshaver							
Nilsen Anne Simovic, Simovic Srdan							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca 1,5 km fra sentrum og skole. Huset ligger i ett eldre, rolig boligområde, sørvendt, med utsikt mot Elsfjorden. Nærhet til idrettsanlegg, lysløpe og fine turområder. Hemnesberget ligger ca 35km fra Mo i Rana og

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. Parkering på vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Om tomten

Hellende, festet tomt på ca1276m² Tomten består av noe plen med beplantning, garasje på fylling mot vei mot nord, samt noe ikke opparbeidet areal.

Tinglyste/andre forhold

I følge matrikkelkart ligger garasje helt i tomtengrense

Kommuneplan

Planidentifikasjon: 2001101
Ikraftredelsesdato: 22.11.2001
Plannavn: Kommunedelplan for Hemnesberget
Planstatus: Endelig vedtatt arealplan
Plantype: Kommuneplanens arealdel
Arealbruk: Boligområde

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.

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

Heftelser

2021/358641-1/200 25.03.2021
21:00
FORBUD MOT SALG UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

1966/2526-2/72 11.07.1966 FESTE KONTRAKT - VILKÅR
GJELDER FESTE

2009/68380-4/200 29.01.2009 ** NYE VILKÅR - FESTE

2021/284205-2/200 09.03.2021
21:00
** NYE VILKÅR - FESTE

2021/358641-1/200 25.03.2021
21:00
FORBUD MOT SALG UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER
GJELDER FESTE

Bebyggelsen

Enebolig over 3 etasjer, underetasje, hovedetasje og loft. Frittstående dobbelgarasje.

Boligen var tidligere innredet med en egen boenhet i underetasjen. Eier har fjernet kjøkken, montert trapp, åpnet opp og inkludert dette til resterende bolig

Bebyggelse i nærområdet består av småhusbebyggelse.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
411 540	2023	Formuesverdi som sekundærbolig, 2023: Kr. 1 646 158

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
600 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.07.2025		Gjennomgått	8	Nei
Egenerklæring el			Gjennomgått	1	Ja
Linea	06.08.2025	el-kontroll	Gjennomgått	1	Ja
Hemnes kommune		Div skriv	Gjennomgått		Nei
Hemnes kommune	01.03.1978	Tegninger tilbygg	Gjennomgått	2	Nei
Ambita	06.06.2025	Matrikkel og kart	Gjennomgått	6	Nei
Enova	06.10.2024	Energiattest	Gjennomgått	7	Nei
Hemnes kommune	27.06.1978	Ferdigattest tilbygg	Gjennomgått	1	Nei
Kartverket	10.06.2025	Festekontrakt	Gjennomgått	6	Nei
Allstad	16.06.2025	Info fra bortfester	Gjennomgått	5	Nei
Hemnes kommune		Div kart	Gjennomgått		Nei
Hemnes kommune		Kommuneplan	Gjennomgått	1	Nei
Skatteetaten	06.06.2025	Formuesverdi	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	11.06.2025	Vei, vann og avløp	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune	06.06.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
HAF	06.06.2025	Gebyrer	Gjennomgått	1	Nei
Hemnes kommune		Tegninger garasje	Gjennomgått	8	Nei
Kartverket	10.06.2025	Servitutt	Gjennomgått	4	Nei
Kartverket	16.06.2025	skjøte, tillegg til festekontrakt	Gjennomgått	6	Nei
Ambita	03.06.2025	Grunnbok	Gjennomgått	2	Nei
Kartverket	16.06.2025	Servitutt/Rettighet	Gjennomgått	4	Nei
Hemnes kommune	26.08.2025	Ferdigattest garasje	Gjennomgått	1	Ja
Hemnes kommune	28.08.2025	Godkjenning tilbygg	Gjennomgått	1	Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og 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 dampsperran 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.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/VY8477>

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

Tilstandsrapport brukt bolig – el. Installasjon NS 3600

Boligadresse:

Spørsmål til eier.

Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Gjort før vi overtok 1/3-2021

Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

I vårt eie utført av Ip - elektro

Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter

1.1.1999? I så fall etterspør samsvarserklæring?

Ip elektro, nye kurser til garasje og komfyr +-+

Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Etilsyn. (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Kontroll utført 23/5-23 dinea

Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Dato og signatur:

21/7-25 Anne Simonsen Nilsen

Helgeland BBL
V/Olaf Karstensen
Postboks 1013
8602 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET.

Navn nettkunde: NILSEN ANNE SIMOVIC

Målnummer: 6970631405818024

Anlegget ble sist kontrollert: 12.04.2023

Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Ivar Benjaminsen
Senioringeniør



Hemnes kommune

Skaper glede mellom smul sjø og evig snø

ANNE SIMOVIC NILSEN
Svenskbyvegen 1

8640 HEMNESBERGET

Deres ref:	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2025/1134-2	Trond Stien	26.08.2025

Ferdigattest - pbl § 21-10

Det er gitt ferdigattest for nybygg garasje.

Spesifikasjoner:

Saksnummer : 2025/1134 (tidligere sak 2022/950)
Søknadsdato : 22.08.2025
Vedtaksdato : 26.08.2025
Matrikelnummer : 65/1/386
Bygningsnummer : 301080755
Adresse : Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET
Tiltakshaver : Anne Simovic Nilsen, Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET

Ansvar i byggesaker etter PBL § 20-4:

Tiltaket er unntatt fra kravene om bruk av ansvarlig foretak. Dette innebærer at tiltakshaver selv kan stå for søknad, prosjektering og utførelse. Tiltakshaver kan også la oppgavene utføres av andre på sine vegne. Kravene om obligatorisk kontroll i byggesaksforskriftens kapittel 14 kan i enkelte tilfeller også komme til anvendelse på tiltak som er omfattet av PBL § 20-4. Det følger av PBL § 24-1 første ledd at kontroll skal utføres av ansvarlig kontrollforetak når det foreligger viktige og kritiske områder og oppgaver, eller når kommunen krever det etter en konkret vurdering. Slik kontroll anses ikke påkrevet for gjeldende tiltak.

Ansvarlig søker har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til utstedelse av ferdigattest. Sluttdokumentasjon viser at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven. Det framgår også av søknaden at det foreligger tilstrekkelig dokumentasjon over byggverkets, herunder byggeproduktene, egenskaper som grunnlag for forvaltning, drift og vedlikehold av bygget.

Tone Larsen
Enhetsleder

Trond Stien
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Postadresse:	Epostadresse:	Telefon:	Bankkonto:
Besøksadresse: Sentrumsveien 3	Web adresse: www.hemnes.kommune.no		Organisasjonsnummer:



ANNE SIMOVIC NILSEN
Svenskbyvegen 1

8640 HEMNESBERGET

Deres ref:

Vår ref
2025/1139-4

Saksbehandler
Trond Stien

Dato
28.08.2025

Godkjenning av plassering av tilbygg til enebolig nærmere nabogrense enn 4 meter

Ref.: - Erklæring om bygging nærmere nabogrense enn 4 meter datert 27.08.2025.

Saken gjelder:

Tiltak : Oppføring av tilbygg til enebolig
Byggested : Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET
Tiltakshaver : Anne Simovic Nilsen, Svenskbyvegen 1, 8640 HEMNESBERGET

Oppføring, endring, fjerning, riving og opparbeidelse er for en del tiltak unntatt kravet om byggesaksbehandling, dersom tiltaket ikke er i strid med plan- og bygningslovens med bestemmelser med tilhørende forskrifter, kommuneplanens arealdel og reguleringsplan, tillatelser eller annet regelverk, jf. SAK10 § 4-1. I hht. § 4-1 bokstav b, er tilbygg som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 15 m² unntatt søknadsplikt. I dette tilfellet kommer det aktuelle tilbygget nærmere nabogrense enn 4 meter mot mnr. 65/223 – Skjæranvegen 21.

I hht. plan- og bygningsloven § 29-4 bokstav a, kan kommunen godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn 4 meter når eier av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke.

Det foreligger skriftlig samtykke fra nabo som er eier av mnr. 65/223, til oppføring av tilbygget med en avstand på 2,6 meter fra felles grense, jf. skriv datert 27.08.2025.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4 bokstav a, gir kommunen med dette godkjenning for plassering av tilbygg til enebolig med en avstand på 2,6 meter til grense mot mnr. 65/223.

Med henvisning til ovenstående godkjenning er tilbygget dermed unntatt søknadsplikt.

Tone Larsen
Enhetsleder

Trond Stien
Saksbehandler

Dette brevet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Kopi til: Torstein Brun, Skjæranvegen 21, 8640 HEMNESBERGET

Postadresse:

Epostadresse:

Telefon:

Bankkonto:

Besøksadresse:
Sentrumsveien 3

Web adresse:
www.hemnes.kommune.no

Organisasjonsnummer: