

Landbrukstakst

Matrikkel: **Gnr 2: Bnr 2**
Kommune: **1826 HATTFJELLDAL KOMMUNE**
Betegnelse: **Landbrukseiendom**
Adresse: **Lanesveien 182, 8696 HATTFJELLDAL**



Dato befaring: 07.09.2022
Utskriftsdato: 10.10.2022
Oppdrag nr: 19029

UTFØRT AV:
Knut Kjønnås
Telefon: 75 11 91 90
E-post: knut@hbk.no
Rolle: Uavhengig takstmann

Ing. Arnor Breimo
Telefon: 990 37 800
E-post:
Rolle: Uavhengig takstmann



Forutsetninger

Dokumentet er bygget opp på basis av Norsk takst sine instruksjer og regelverk. Dokumentets innhold er skrevet i fritekst og alle kvalitets- og kontrollfunksjoner er ivarettatt gjennom takstmannens egne rutiner.

Egne forutsetninger

På oppdrag fra Asle Hoff er Helgeland Byggekontroll AS anmodet om å avholde verdivurdering over jord eiendommen Laneset gnr. 2 bnr. 2 i Hattfjelldal kommune.

Oppgitte arealer for eiendommen er tatt ut fra gårdskart.

Oppdraget er definert til fastsettelse av salgskost over eiendommen. Ved verdifastsettelse er det tatt utgangspunkt i konsesjonsloven av 28.nov 2003 nr. 98, som regulerer omsetningen av fast eiendom på det frie marked.

§1 sier: Denne lov har som formål å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest ganglige for samfunnet, bl.a. for å tilgodese:

- 1 Landbruksnæringen.
- 2 Behov for utbyggingsgrunn
- 3 Allmenne naturvern- og friluftsinnteresser
- 4 En samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling vedr. fast eiendom

Som bestemmelsene viser har §1 i konsesjonsloven generelle retningslinjer for hvilken utnyttning eller bruk av eiendommen verdsettelse ved konsesjon skal bygge på.

Verdiansettelse etter konsesjonsloven §9 og §9 a samt Rundskriv M-3/2002 og M-1/2021 for verdsettelse av konsesjonspliktig eiendomsservervelse.

Disse retningslinjene legges til grunn ved takstberegningen.

Takstmann legger til grunn at alle bygninger og bruken er godkjent for rette instans og i henhold til gjeldende forskrifter.

Mandat:

Det skal utføres en verdivurdering som skal belyse eiendommens påregnelige markedsverdi for salg. Vedlagt til vurdering av eiendommen er det utført tilstandsrapport iht. NS 3600 på våningshuset.

Rapportdata

Kunde:	Asle Hoff
Takstmann:	Knut Kjønås, Arnor Breimo
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 20.10.2021. - Arnor Breimo. Tlf. 990 37 800 - Asle Hoff. Tlf. 982 52 472
	Befaringsdato: 07.09.2022. - Asle Hoff. Tlf. 982 52 472 - Knut Kjønås. Tlf. 75 11 91 90

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Landbrukseiendom
-------------------	------------------

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1826 HATTFJELLDAL Gnr: 2 Bnr: 2
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 875 697,6 m ² Arealkilde: Matrikelinformasjon fra Eiendomsverdi (usikkert areal).
Hjemmelshaver:	Eivind Hoff (død)
Adresse:	Lanesveien 182, 8696 Hattfjelldal
Kommentar:	Det bemerkes at matrikelareal på 1875697,6 m ² er et usikkert areal, og at det foreligger en eldre skylddelingsforretning tinglyst 01.10.1912. For å finne eksakt tomteareal må grenser i skylddelingsforretning oppgås og beregnes.

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Utskrift fra grunnboken	01.12.2021			1	
Kart og matrikkelinformasjon fra Se Eiendom	01.12.2021			5	Ja
Utskrift fra Eiendomsverdi	19.10.2021			4	Ja
Gårdskart	19.10.2021			1	Ja
Utskrift fra Digitalarkivet		Udatert		4	Ja
Verdivurdering av skogen utarbeidet av Allskog.	18.11.2021			9	Ja
Vedlegg bilder av bygninger	20.10.2021			5	Ja
Tilstandsrapport av våningshus	07.09.2022			28	Ja
Avtale om veg med Statskog	09.02.1952			1	Ja

Beliggenhet

Eiendommen ligger ca. 6 km sør for kommunesenteret Hattfjelldal. Avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole er ca. 6 km. Avstand til nærmeste jernbanestasjon - Trofors er ca. 40 km. Avstand til nærmeste by - Mosjøen er ca. 80 km. Avstand til nærmeste flyplass - Mosjøen lufthavn er ca. 86 km. Fra eiendommen er utsikt mot Sørvollåsen i øst og kommunesenteret Hattfjelldal i nord samt omkringliggende skog og jordarealer.

Adkomstvei

Eiendommen er tilknyttet privat veg på ca. 2,3 km. fra Susendalsveien. Ca. 400 meter av denne vegen er felles veg med andre eiendommer, resten av vegen på ca. 1,9 km. er egen privat veg.
Det foreligger avtale mellom Statskog og eiendommen datert 9. februar 1952 om bruken/ vedlikehold av vegen.
Vedlikeholdet av vegen fra Statskog avhenger av bruken av vegen. På vinterstid brøytes vegen av eiere til eiendommen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat brønn på egen tomt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp med septiktank på egen grunn. Septiktanken er i betong og er fra byggeår.

Regulering

Kommuneplanens arealdel 2013-2023, Vedtatt i KS-041/13 og datert 26.6.2013.

Om tomten

Eiendommens enebolig ligger i svakt hellende terreng. Innkjørsel og parkeringsplass er gruslagt, det er opparbeidede plener som er beplantet med trær, busker og stauder.

Tinglyste/andre forhold

Ingen servitutter er registrert på eiendommen i følge grunnbok datert 31.08.2022.

Beskrivelse og verdivurdering

Eiendommene er skog og jordbrukseieendommer på til sammen 1875,8 dekar.

Av dette er:

Fulldyrket jord:	145,9 dekar
Innmarksbeite:	17,3 dekar
Produktiv skog:	1405,2 dekar
Annet markslag:	151,2 dekar
Bebygd, samf, vann, bre:	20,2 dekar
Ikke kartlagt:	136,0 dekar

Samlet areal 1875,8 dekar
=====

Skogen:

Tilvekst barskog: 352 m³
Tilvekst lauvskog: 10 m³

Samlet tilvekst: 362 m³

Eiendommen ligger ca. 6 km sør for kommunesenteret Hattfjelldal. Avstand til barnehage, barne- og ungdomsskole er ca. 6 km. Avstand til nærmeste jernbanestasjon - Trofors er ca. 40 km. Avstand til nærmeste by - Mosjøen er ca. 80 km. Avstand til nærmeste flyplass - Mosjøen lufthavn er ca. 86 km. Fra eiendommen er utsikt mot Sørvollåsen i øst og kommunesenteret Hattfjelldal i nord samt omkringliggende skog og jordarealer.

Våningshus nr. 1

På tomte er oppført en frittliggende enebolig i 1 3/4 etg. med kjeller, oppføringsår er ca. 1960.

Bygning fundamentert på kjeller som er oppført i betong. Bygning forøvrig oppført i bindingsverk i tråd med byggeregler fra byggeår. Oppsaddlet tak med plassbygde taksperrer tekket med bølgeblekk.

Rominndeling:

Kjeller: Kjellernedgang, rom for potet/grønnsaker, bod og rom for bereder.

1. etg.: Yttergang med trapp til 2. etg., kjøkken, stue, soverom og kombinert bad/wc/vaskerom.

2. etg.: Trappeoppgang, inngang samt 3 stk. soverom.

Areal:	BTA	BRA	P-ROM
Kjeller:	Kjeller betraktes som en fundamentering.		
1. etg.:	58 m ²	52 m ²	52 m ²
2. etg.:	49 m ²	45 m ²	45 m ²
Samlet areal:	107 m ²	97 m ²	97 m ²

Takhøyde 1. etg.: 2,35 m og 2. etg.: 1,40 - 2,29 m.

Konklusjon:

Kjelleren er dårlig og betraktes som en fundamentering. Det anbefales oppgraving av grunnmur og bytte av drenering.

Innvendige overflater:

Gulv: laminat og beleg.

Vegger: Tapet og panel.

Himling: Malte plater.

Kjøkken: Kjøkkeninnredning i furu med laminat benkeplate. Nedfelt dobbel oppvaskkumme i stål. Plass til kjøle/ fryseskap.

Vinduer er fra ca. 2007 med to-lags glass.

Bad: Gulvet og vegger er tekket med beleg, malte plater i himling.

Badet bør totalrenoveres for å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Verdiansettelse:

Kjeller - fundamentering: 53 m² BRA a kr. 8.000,- kr. 424.000,-

1. - 2. etg.: 97 m ² BRA a kr. 19.000,-	kr. 1.843.000,-
Fradrag for elde og bruk :	kr. 1.443.000,-

Teknisk verdi	kr. 400.000,-
	=====

Våningshus nr. 1 settes til en verdi av

kr. 250 000,-

Våningshus nr. 2

På tomte er oppført frittliggende enebolig, oppføringsår er 1984.

Det er utført tilstandsrapport på våningshus nr. 2. Tilstandsanalyse av bolig NS 3600.

Ved kjøp og salg av bolig skal den norske standarden NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig, legges til grunn. Standarden sørger for en enhetlig undersøkelse og bidrar til at kjøper og selger har mest mulig informasjon og et godt beslutningsgrunnlag ved omsetning av en bolig.

Tilstandsrapporten er lagt som vedlegg i eget PDF- format.

Konklusjon:

Våningshus nr. 2 er vanlig godt vedlikeholdt.

Verdiansettelse:

217 m ² BRA a kr. 20.000,-	kr. 4.340.000,-
Tillegg for altan - balkong	kr. 100.000,-
Fradrag for elde og bruk samt gjenstående arbeide med montering av kjøkken i u. etg.	kr. 1.940.000,-

Teknisk verdi	kr. 2.500.000,-

Våningshus nr. 2 settes til en verdi av:

kr. 2.100.000,-

Garasje nr. 1 med tilbygg

På tomte er oppført frittliggende garasje, oppføringsår er 1994.

Bygning er fundamentert på støpt betongplate. Yttervegger er oppført på en støpt sokkel ca. 20 cm høyde. Derpå 2" x 6" bindingsverk med utvendig spikerlekter og derpå stående tømmermannskledning. Som yttertak er oppsadet tak med plassbygde taksperrer som er tekket med profilerte takplater. Innmontert 2 stk. overlysvinduer i røstvegg. Innmontert 2 stk. skyveporter. Takhøyde i garasje: 4,70 meter.

Areal: 213 m² BTA 201 m² BRA

Verdiansettelse:

Garasje: 201 m ² BRA a kr. 9.000,-	kr. 1.800.000,-
Fradrag for elde og bruk:	kr. 800.000,-

Teknisk verdi:	kr. 1.000.000,-
	=====

Garasje nr. 1 settes til en verdi av:

kr. 1.000.000,-

Tilbygg:

I tilknytning til garasjens langvegg er oppført et tilbygg, oppføringsår er 2004.

Bygning fundamentert på støpt betongplate. Yttervegger oppført av 2" x 6" bindingsverk med utvendig stående bordkledning.

Som tak er pulttak som røster mot hovedyttertak garasje. Innlagt el. med lys og stikk. I røstvegg er anordnet portsmyg - uten port. Takhøyde tilbygg: _____

Areal: 85 m² BTA 80 m² BRA

Konklusjon:

Tilbygg er i vanlig god stand, gjenstår å montere port.

Verdiansettelse:

Tilbygg: 80 m² BRA a kr. 6.000,- ca. kr. 500.000,-
Fradrag for elde og bruk - manglende port kr. 200.000,-

Teknisk verdi kr. 300.000,-
=====

Tilbygg settes til en verdi av:

kr. 300.000,-

Garasje nr. 2

På tomte er oppført frittliggende garasje, oppføringsår er 1998.
Bygning er fundamentert på støpt betongplate. Yttervegger oppført i bindingsverk av 2" x 4" stendere og utvendig kledd med tømmermannskledning. Som yttertak er oppsadet tak med plassbygde takstoler som er tekket med stålplater.
Adkomst via 2 stk. skyveporter. Takhøyde: 3,33 meter.

Areal: 116 m² BTA 109 m² BRA

Konklusjon:

Garasjeporter mv. er noe dårlig vedlikeholdt.

Verdiansettelse:

Garasje: 109 m² BRA a kr. 6.000,- ca. kr. 650.000,-
Fradrag for elde og bruk: kr. 450.000,-

Teknisk verdi: kr. 200.000,-
=====

Garasje nr. 2 settes til en verdi av:

kr. 200.000,-

Carport/vedboder

På tomte er oppført frittliggende carport/vedboder, oppføringsår er 2017.

Bygning fundamentert på støpt betongplate. Yttervegger oppført av bindingsverk med utvendig tømmermannskledning. Som yttertak er pulttak tekket med profilerte takplater. Åpning i front med unntak av liten yttervegg med gangdør. Innlagt el. med stikk og lys.

Areal: 78 m² BTA 74 m² BRA

Konklusjon:

Carport/vedbod er godt vedlikeholdt.

Verdiansettelse:

74 m² BRA a kr. 4.000,- ca. kr. 300.000,-
Fradrag for elde og bruk - 4 år kr. 20.000,-

Teknisk verdi: kr. 280.000,-

Carport/vedboder settes til en verdi av:

kr. 280.000,-

Veksthus

På tomte er oppført frittstående veksthus, oppføringsår 2016.

Bygning fundamentert på betongklosser, som gulv er grusgulv. Veksthus er oppført i bindingsverk med utvendig tømmermannskledning. Som yttertak er oppsadet tak av plassbygde taksperrer, tekket med lysplater. I røstvegg er innmontert uisolert dør med glass. I yttervegger er innsatt enkle glassruter av gamle vinduer - delvis vinduer med sprosser. Veksthus er plassbygd - delvis med bruk av gamle vinduer.

Areal: 16 m² BTA 14 m² BRA

Verdiansettelse:

14 m² BRA a kr. 4.000,- kr. 56.000,-
Fradrag for elde og bruk: kr. 36.000,-

Teknisk verdi: kr. 20.000,-

Veksthus settes til en verdi av:

kr. 20.000,-

Saghus med sirkelsag

På tomte er oppført frittliggende saghus med sirkelsag, oppføringsår 2002.

Bygning fundamentert på støpt betongplate. Bygning oppført i bindingsverk med utvendig liggende bordkledning. Som yttertak er oppsadet tak med plassbygde taksperrer tekket med bølgeblekk. I saghus er innmontert sirkelsag med selvtrekk, som trekkraft benyttes traktor.

Sirkelsag synes å være i lodd og stukk noe som tilsier at sagverk står i ro. Det må således ikke legges det store arbeide med justering - oppretting av sagverk før bruk. Yttertak på saghus er noe skadd, noe som tilsier at en må skifte ut noen takplater.

Areal:

Saghus: 20,20 m x 2,67 m = 54 m² BTA
Sagflishus: 4,60 m x 2,67 m = 12 m² BTA

Høyde på sagflishus: 3,00 meter.

Verdiansettelse:

Saghus: 54 m² BTA a kr. 5.000,-	kr. 320.000,-	
Sagflishus: 12 m² BTA a kr. 3.500,-	kr. 40.000,-	kr. 360.000,-

Sagverk - innkjøpt brukt år 2002		kr. 80.000,-
Fradrag for elde og bruk - feil og mangler		kr. 140.000,-

Teknisk verdi:		kr. 300.000,-

I følge innhentet opplysning er det 3 stk. eiere av saghus med sagverk.		
Eierpart av saghus/sagflishus settes til en verdi av:		
	kr. 100.000,-	

Melkekvote

I følge rekvisit har eiendommen melkekvote på 75.331 liter. Melkeknoten har vært utleid frem til 31.12.2021.
Beregning av melkeknotens verdi:

Ved kvotesalg i 2022 så må 40% selges til staten for kr. 4,- pr. liter og resterende 60 % prises iht. melkebørsen som for tiden i Nordland er kr. 13,- pr. liter.

75 331 liter x 0,4 % x kr. 4,- = kr. 120 530,-
75 331 liter x 0,6 % x kr.13,- = kr. 587 582,-

Melkeknotens verdi: Kr. 708 111,-

Melkekvote settes til en verdi av:

kr. 710.000,-

Verdien av elgjakt

Forutsetninger for beregningen:

Grunnlaget for utarbeidelsen av jaktinntekter er hentet fra tabell utarbeidet av DN.
Arealkravet for jakt av elg i området er 2.500 daa i følge opplysninger gitt av Kåre Hattfjelldal.
Gjennomsnittlig slaktevekt er satt til 120 kg.
Det forutsettes at eiendommen hører til et grunneierlag / jaktområde.
Det er brukt en kapitaliseringsrente på 0,07 ved utregning av bruksverdien på elg.

Årlig jaktutbytte på eiendommen: 120 kg /2.500daa x 1800 daa = 72 kg / år.
Verdien av årlig jakt: 72 kg/år x 80 kr/kg = 5.760 kr / år.
Årlig avkastning av elgjakt i overskuelig fremtid: kr. 5.760 / 0,07 = kr.82.286,-

Etter beregningen fastsettes elgjakt til en verdi av:

kr. 82.000,-

Driftsbygning

Driftsbygningen som sto på eiendommen brant ned sommeren 2021. I følge innhentet opplysning var ikke bygningen fullverdiforsikret, men såkalt førsterisiko - kr. 1.000.000,- + riv/rydd av tomten. Så langt er brannrester fjernet med unntak av gjødselkjeller med gjødsel samt betongdekke i driftsbygningen. Vi forutsetter at forsikringen dekker inn rivekostnader av gjødselkjeller - fjerning av gjødsel smat kostnader med meisling - fjerning av betongdekke slik at det blir utbetalt kr. 1.000.000,-.

Driftsbygning settes til en verdi av:

kr. 1.000.000,-

Fulldyrka jord og innmarksbeite

I følge gårdskart er det 145,9 dekar fulldyrka jord og 17,3 dekar innmarksbeite som samlet er 163,2 dekar.

Fulldyrka jord bestå av 5 stk. slåtteteiger med varierende størrelse. Slåtteteiger er slett og fin - lett å høste med traktor med utstyr. Fulldyrka jord er i vanlig god hevd. Innmarksbeite ligger nært opp til bebyggelsen og har ikke vært benyttet som beiteland den senere tid. Fulldyrka jord har blitt høstet, men det har ikke blitt opprettet noen skriftlig kontrakt.

Verdiansettelse:

Fulldyrka jord settes til kr. 2.500,- pr. dekar og innmarksbeite til kr. 300,- pr. dekar.

Fulldyrka jord: 145,9 dekar a kr. 2500,- ca. kr. 365.000,-

Innmarksbeite: 17,3 dekar a kr. 300,- ca. kr. 5.000,-

kr. 370.000,-

=====

Fulldyrka jord og innmarksbeite settes til en verdi av:

kr. 370.000,-

Skogen

Allskog har gjort en vurdering av skogen på eiendommen gnr. 2 bnr. 2 i Hattfjelldal kommune (konf. vedlegg).

Skogen settes til en verdi av:

kr. 1.300.000,-

Laksefiske

Eiendommen "Laneset" grenser mot elva Vefsna hvoretter vi forutsetter at eiendommen har lakse - fiskerett fra eiendommen. De senere år har elva vært smittet med lakseparasitt med det til følge at det ikke har vært laks i elva. Elva ble behandlet for lakseparasitt for 7-8 år siden slik at elva delvis ble åpnet for fiske år 2018, men det har vært problemer med å få laksen opp forbi Fellingfors-laksetrapp. I år har det delvis lykket å få restaurert en tunnel på vestre side av Fellingforsen. Etter innhentet opplysninger har noe laks således kommet seg opp gjennom elva. Det er således ukjent når en kan forvente å kunne fiske laks fra eiendommen Laneset. Fiskeretten vil nok ikke gi noe nevneverdig avkastning for eiendommen men fiske i seg selv kan nok være rekreasjon for eiere av eiendommen.

Lakse - fiskeretten settes til en verdi av:

0,-

Samlet verdi

1. Våningshus nr. 1	kr. 250.000,-
2. Våningshus nr. 2	kr. 2.100.000,-
3. Garasje nr. 1	kr. 1.000.000,-
4. Tilbygg til garasje	kr. 300.000,-
5. Garasje nr. 2	kr. 200.000,-
6. Carport / vedbod	kr. 280.000,-
7. Eierpart i saghus med sirkelsag	kr. 100.000,-
8. Veksthus	kr. 20.000,-
9. Melkekvote	kr. 940.000,-
10. Verdien av elgjakt	kr. 82.000,-
11. Driftsbygning	kr. 1.000.000,-
12. Fulldyrka jord og innmarksbeite	kr. 370.000,-
13. Skogen	kr. 1.300.000,-
14. Laksefiske	kr. 0,-

Samlet verdi kr. 7.712.000,-
=====

Konklusjon

Eiendommen er en konsesjonseiendom. Eiendommen har fiskerett i elva Vefsna, bærplukking og småviltjakt - nevnte rettigheter synes ikke å ha større verdi enn tatt med i verdien av elgjakt, verdi av skogen og annet markslag samt fulldyrka jord og innmarksbeite.

Eiendommen har leid ut melkekvote fra 01.01.2020 og frem til 31.12.2025.

Driftsbygningen er borte grunnet brann og det gjenstår riving - rydde bort grunnmur - gjødselkjeller med gjødsel. I følge gitte opplysninger skal forsikringsselskapet ta kostnader med gjenstående rive - ryddearbeider. Oppføring av ny driftsbygning vil snart medføre en kostnad på ca. 8-10 millioner kroner.

For å få en lønnsom drift på eiendommen med dyrehold viser det seg at det er for lite fulldyrka jord på eiendommen for å kunne ha nok for til en husdyrstand som må til for å få en lønnsom drift på eiendommen. På bakgrunn av ovennevnte har ikke eiendommen et potensiale som familiebruk med husdyrhold. Innehaver av eiendommen må således ha annet arbeide som hovednæring. Eiendommen har bo- og driveplikt på eiendommen, noe en kan opprettholde med å leie ut melkekvote, høsting av fulldyrka jord samt avvikling av skog i tråd med skogbruksplan. Eiendommen har opparbeid odel - noe vi ikke går inn på i vår verdivurdering.

Verdivurderingen av eiendommen er beregnet ut i fra konsesjonsregler til ca. kr. 8.000.000,-, men vi antar at omsetningsverdien i dagens marked vil ligge rundt:

Kr. 5.000.000,-

-----kronerfemmillioner00/100-----

MOSJØEN, 10.10.2022



Knut Kjønås
Telefon: 75 11 91 90

Ing. Arnor Breimo
Telefon: 990 37 800

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget



Forsidefoto.



Bolig sett fra annen vinkel.



Hovedinngang bolig.



Terrasse.



Veksthus.



Garasje med tilbygg.



Innvendig garasje.



Yttervegger- 20 cm betongsokkel. 2" x 5" bindingsverk, 2" x 4" spikerlekter og stående tømmermannspanel.



Tilbygg til garasje.

Betongdekke - rester etter driftsbygning.



Samme her - rester etter driftsbygning.

Carport/vedbod.

Matrikkel: Gnr 2: Bnr 2
Kommune: 1826 HATTFJELLDAL KOMMUNE
Adresse: Lanesveien 182, 8696 HATTFJELLDAL



Kårbolig.



Kårbolig sett fra annen vinkel.



Deler av stue.



Ovn for fast brendsels i stue.



Luft til luft varmepumpe - innedel i stue.



Deler av kjøkken med hvitevarer.



Samme her - deler av kjøkken med hvitevarer.



Deler av soverom - 1. etg.



Deler av kombinert bad/wc/vaskerom.



Garasje nr. 2.



Innvendig garasje.



Sirkelsag med flere eiere.

Tilstandsrapport

📍 Lanesveien 182 , 8696 HATTFJELLDAL

📖 HATTFJELLDAL kommune

Gnr. 2, Bnr. 2

Areal (BRA): Enebolig 215 m²



Befaringsdato: 07.09.2022

Rapportdato: 29.09.2022

Oppdragsnr: 20352-1098

Referansenummer: KL1543

Autorisert foretak: Helgeland Byggekontroll AS

Sertifisert takstmann: Knut Kjønnås

Vår ref: Knut



HBK AS

Gyldig rapport
03.10.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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

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

HBK AS



Knut Kjønås
Uavhengig Takstmann
29.09.2022 | MOSJØEN

Helgeland Byggekontroll AS

Pb. 311
75 11 91 90

Rapportansvarlig

Knut Kjønås
Uavhengig Takstmann
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
- 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 lovliggheit (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).

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

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Strakstiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.



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

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn 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 bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.



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

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjelleretasje	101	62	39
Hovedetasje	114	110	4
Sum	215	172	43

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

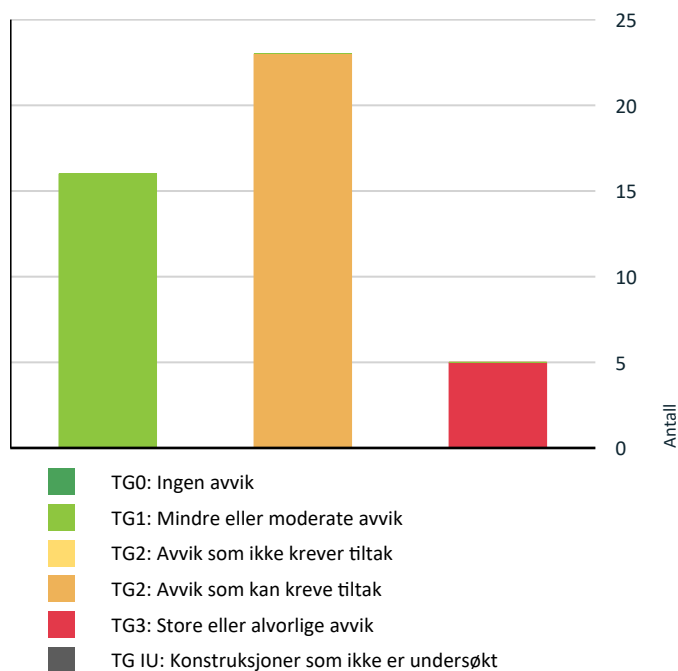
[Gå til side](#)

Enebolig

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

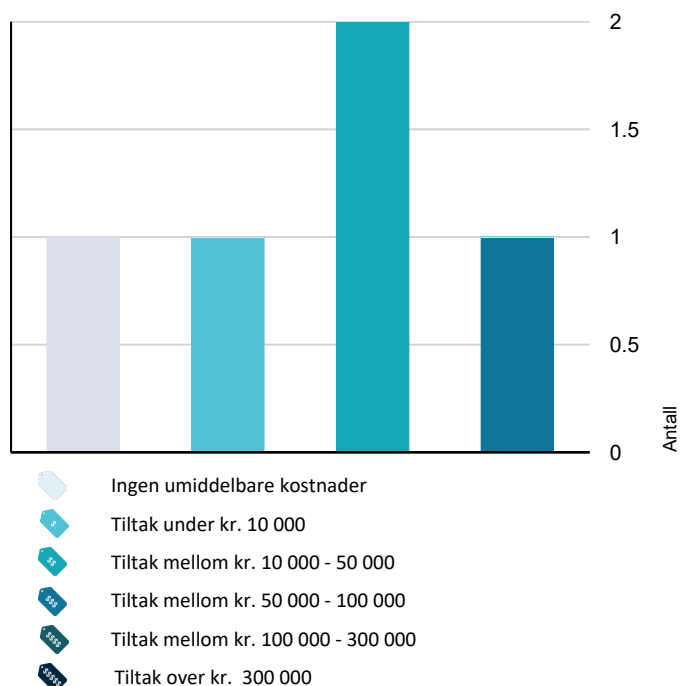
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen.
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.
Det ble registrert spor av mus på kaldloftet. Det ble også registrert mye fluer på kaldloftet.
Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting.
Ventilasjonsrør på kaldloftet er ikke tilkoblet utvendig luftehatt.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Gulv mot grunn- kjelleretasje

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Teknisk rom: Ved fuktmåling på vegg nede ved gulv ble det påvist forhøyede fuktverdier.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Våtrom > Generell > Bad/wc/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bad kjelleretasje: Det er glipper og utett gulvbelegg.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat : Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Takplater er rustet i nedre kant mot takrenner.
Takspiker er rustet.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Noen rennekroker for takrenne er knekt, det er skader på takrenner.
Underbeslag for pipa rekker ikke opp under mønebeslag.
Pipebeslaget har rustskader.
Takstigen er ikke forskriftsmessig festet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

På kontrollerte plasser manglet det lusing/museband under bordkledningen.
Bordkledningen har stedvis malingsavflassing.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.



Utvendig > Vinduer - Kjelleretasje

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Slitasje på overflate på inngangsdør i kjelleretasjen.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hovedetasje: Himlingen rundt pipa i stua har vært vannskadet. På befaring ble det fuktmålt på synlige steder som har skade uten å påvise fukt i himling.
Belegget på gulv i gang er bølget og belegget er stedvis reparert.

Underetasje: Gulv av terraflex i yttergang har løsnet.
Stedvis på rom i underetasjen er det kapillært fuktopptrekk og saltutslag på overflater.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Kjelleryttervegger som er innvendig kledd mot kald yttervegg av betong er å betrakte som en risikokonstruksjon med tanke på innvendig kondensering i vegger.

Det ble hullborret i utlektet kjellervegg som er under terreng uten å påvise for høye fuktverdier.

På skillevegger i kjelleren ved gulv ble det påvist saltutslag og målt forhøyede fuktverdier. Årsaken er kapillært opptrekk fra grunnen.

Ved fuktmåling på belegget ble det påvist høye fuktverdier. Belegg på støpt plate av betong gir dårlig mulighet for lufting av kapillært oppsug fra grunnen.
Kjellerrom må i tillegg ha temperatur over duggpunktstemperatur for å unngå kondensering på innvendige overflater.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Utvendig grunnmur er påmontert grunnmursplast på øvre side. I gavlvegger er det ingen tegn til grunnmursplast.
Tettelst over grunnmursplast er løsnet.

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved døråpning er det sprekker i belegget ved utforing av dør. På fugging av belegget mot innebygget sistene er det mangelfull fugging.
Ingen lekkasje sikring for innebygget sistene.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad/wc/vaskerom [Gå til side](#)

Det er påvist uisolerte ventilasjonskanaler i kalde rom.
Ingen tilluft ved dørterskel.
Ventilasjonsrør er ikke tilkoblet luftehatt på kaldloftet.

! Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Wc [Gå til side](#)

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige avløpsledninger.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Det er registrert løs puss på muroverflater.

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

Det er avvik:
Betongpilarer under tilbygg har skjevheter.

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1983

Standard
Boligen holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold
Boligen er normalt normalt vedlikeholdt, Enkelte oppgraderinger må dog påberegnes iht. normal elde og slitasje.

Tilbygg / modernisering

2017	Modernisering	Montering av nytt kjøkken.
------	---------------	----------------------------

2017	Modernisering	Restaurering av nytt bad.
------	---------------	---------------------------

UTVENDIG

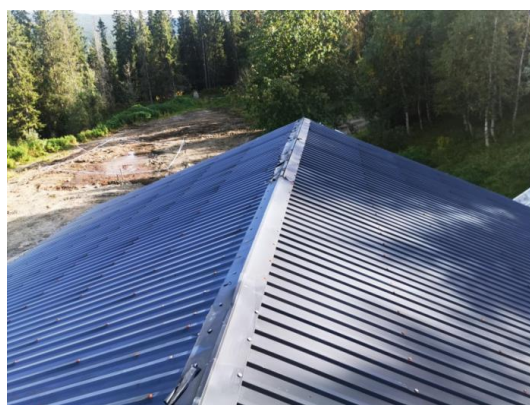
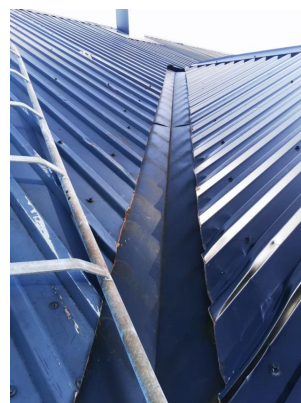
Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



Rust på takplater.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

Takplater er rustet i nedre kant mot takrenner.

Takspiker er rustet.

Tiltak

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

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og taknedløp i plast på bolig. På tilbygd utebod er renner og nedløp av stål.

En luftehatt og takstige til pipen.

Pipen er tekkt med heldekkende beslag med pipehatt.

Det er ikke montert snøfangere på taket.



Underbeslag på pipe rekker ikke opp under mønebeslag.



Knekte takrennekroker.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Noen rennekroker for takrenne er knekt, det er skader på takrenner.

Underbeslag for pipa rekker ikke opp under mønebeslag.

Pipebeslaget har rustskader.

Takstigen er ikke forskriftsmessig festet.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring opp til dagens krav.
- Lokal utbedring må utføres.

Skade på takrenner må repareres, takrennekroker som er knekt må skiftes ut.

Underbeslag for pipa bør byttes. Den tetter ikke opp mot mønebeslag og er rustangrepet.

Det bør etableres godkjent stigetrinn opp til pipa.

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

På kontrollerte plasser manglet det lusing/museband under bordkledningen.

Bordkledningen har stedvis malingsavflassing.

Tiltak

- Andre tiltak:

Sjekk og montering av musebånd under bordkledning.

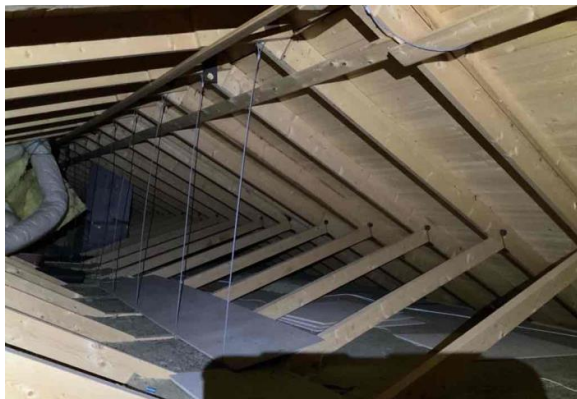
Overflatebehandling av utvendig kledning.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Saltak takkonstruksjon med plassbygde taksperrer .
Undertak av tretro.
Loftskillet er isolert med ca. 20 cm. isolasjon.
Kaldloftet er luftet gjennom ventilering ut over raft.
Adkomst til kaldloftet loftsluke med stige på baderom.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er liten eller begrenset lufting ut over raft og det er ikke montert lufteventiler i gavler.

Det ble registret spor av mus på kaldloftet. Det ble også registrert mye fluer på kaldloftet.

Rundt gjennomføringer for pipe og ventilasjon er det utilstrekkelig tetting.

Ventilasjonsrør på kaldloftet er ikke tilkoblet utvendig luftehatt.

Tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Påviste skader må utbedres.

Det må etableres lufting av kaldloftet.

Ventilasjonsrør må tilkobles utvendig luftehatt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer/dører.

Tilstandsrapport

Vinduer - Kjelleretasje

TG 2

Underetasjen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.

Tiltak

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

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.

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør.
I underetasjen er inngangsdør av eik.



Hovedinngangsdør.



Inngangsdør i kjelleretasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflate på inngangsdør i kjelleretasjen.

Tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling av kjellerdør.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Terrasse med utgang fra et soverom på ca. 43 m². Terrassen er fundamentert på betongpilarer og oppbygd i impregnerte materialer. Overbygd terrasse foran hovedinngang på ca. 8 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tilstandsrapport

Utvendige trapper

TG 2

Hovedinngangstrapp er ei tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Rekkverket må utbedres, det gjelder rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Hovedetasje

Gulv: laminat og belegg.

Vegger: Malte plater og malt panel.

Himling: Malte plater.

Underetasje:

Gulv: Belegg, terraflex og laminat.

Vegger: Panel.

Himling: Panel og malte plater.



Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Hovedetasje: Himlingen rundt pipa i stua har vært vannskadet. På befaring ble det fuktmålt på synlige steder som har skade uten å påvise fukt i himling. Belegget på gulv i gang er bølget og belegget er stedvis reparert.

Underetasje: Gulv av terraflex i yttergang har løsnet. Stedvis på rom i underetasjen er det kapillært fuktopptrekk og saltutslag på overflater.

Tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Himlingen i hovedetasjen må på sikt påberegnes utbyttet.

Overflater fungerer med dagens tilstand, men det må påberegnes normal renovering av innvendige overflater grunnet elde, slitasje og nevnte forhold under avvikene..

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller i hovedetasje er av trebjelkelag.

Planavvik hovedetasje: Det totale avviket på stua kjøkken er ca. 12 mm. Det er målt ca. 7 mm. høydeforskjell på gulv i hovedetasjen over en lengde på ca. 2 m.

Vurdering av avvik:

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

Måling ble foretatt i stue i hovedetasjen.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv mot grunn- kjelleretasje

TG 3

Planavvik underetasje: Det totale avviket i etasjen er ca. 40 mm. Det er målt ca. 25 mm. høydeforskjell på gulv over en lengde på ca. 2 m. kjellerstue

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen har elementpipe med vedovn i stue i hovedetasje og en vedov tilkoblet i underetasjenn i kjellerestua.



Vedovn i kjellerstue.

Rom Under Terreng

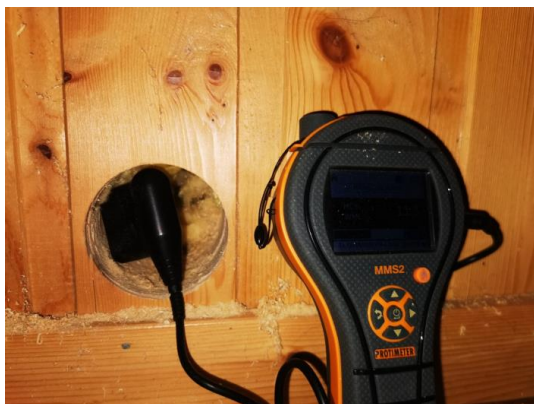
TG 2

Innvendige vegger mot terreng: Innvendige vegger er utført og isolert med 10 cm. mineralull på innsiden av betongvegg.

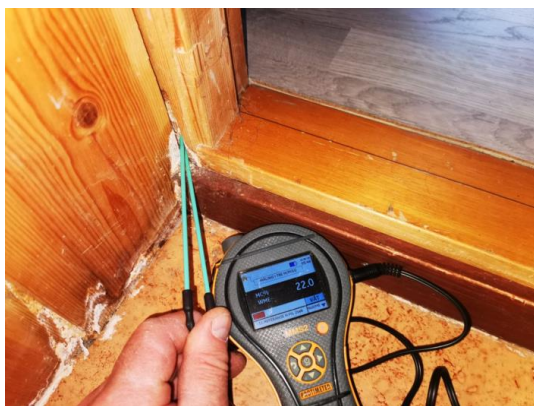
Gulv i underetasjen: Kjellerstua har oppført tregulv mot betongdekke. På soverom antas det at det er lagt plater på betonggulv under vinylbelegg.

Resten av gulv er pålagt belegg på støpt betong.

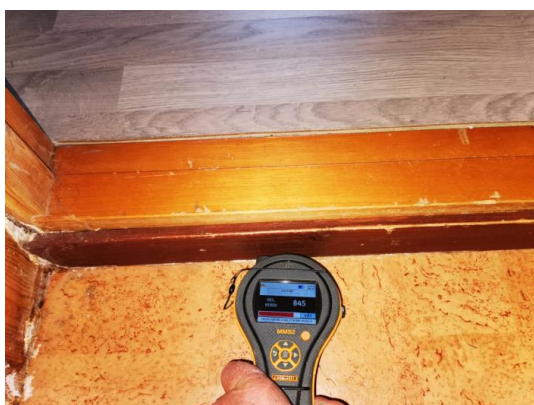
Tilstandsrapport



Hullboring i utlektet kjellervegg viste ingen tegn til fukt i innvendig konstruksjon.



Fuktmåling i skillevegg i kjelleretasje vist forhøyede fuktverdier.



Fuktmåling på gulv viste forhøyede fuktverdier.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Kjelleyttervegger som er innvendig kledd mot kald yttervegg av betong er å betrakte som en risikokonstruksjon med tanke på innvendig kondensering i vegger.

Det ble hullborret i utlektet kjellervegg som er under terreng uten å påvise for høye fuktverdier.

På skillevegger i kjelleren ved gulv ble det påvist saltutslag og målt forhøyede fuktverdier. Årsaken er kapillært opptrekk fra grunnen. Ved fuktmåling på belegg ble det påvist høye fuktverdier. Belegg på støpt plate av betong gir dårlig mulighet for lufting av kapillært oppsug fra grunnen.

Kjellerrom må i tillegg ha temperatur over duggpunktstemperatur for å unngå kondensering på innvendige overflater.

Tiltak

- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.

Innvendige trapper

TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

TG 1

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu fyllingsdører.



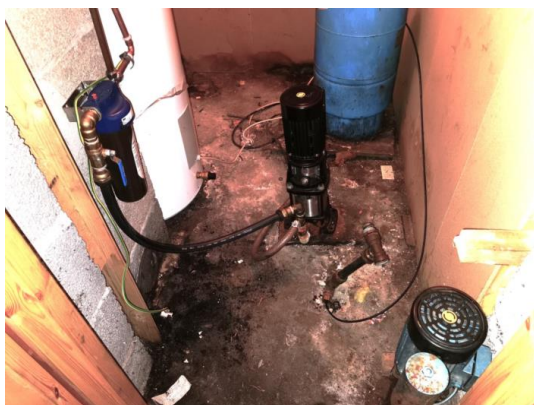
Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

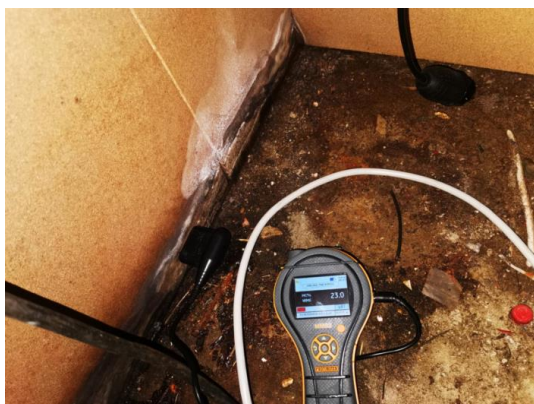
! TG 3

Teknisk rom i underetasjen:
Gulv: Betonggulv.
Vegger: Ubehandlede plater.
Himling: Panel.

Det er ikke etablert sluk i gulv i rommet.
Veggplater er montert helt ned i gulvet og har fuktskader.
Det ble registrert råteskader på veggplater.



Teknisk rom.



Råteskade på veggplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Teknisk rom: Ved fuktmåling på vegg nede ved gulv ble det påvist forhøyede fuktverdier.

Tiltak

- Tiltak:

Veggplater må demonteres og det må monteres nye veggplater.
Det må etableres sluk i gulv på rommet.
Det må etableres tilluft og mekanisk avtrekk fra rommet.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

HOVEDETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

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

Alder: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Opplysning fra rekvirent.

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater.
Taket har himlingsplater.

Alder: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Opplysning fra rekvirent.

VÅTROM

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.



Manglende fusing.



Hull i belegg ved dør.

Alder: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Opplysning fra rekvirent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.
- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Ved døråpning er det sprekker i belegg ved utforing av dør. På fusing av belegg mot innebygget sistene er det mangelfull fusing. Ingen lekkasje sikring for innebygget sistene.

Tiltak

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Tetsjiktet for innebygget sistene burde vært på innsiden av sisternen med oppbrett på vegg og lekkagesikring under innebygget sistene.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Det er plastsluk, og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Badet/vaskerom har innredning med servant, dusjkabinett, vegghengt toalett, opplegg for vaskemaskin og en skyvedørgarderobe.

Alder: 2017

Kilde: Andre opplysninger: Opplysning fra rekvirent.

Ventilasjon

TG 2

Det er mekanisk avtrekk ut over tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist uisolerte ventilasjonskanaler i kalde rom.
- Ingen tilluft ved dørterskel.
Ventilasjonsrør er ikke tilkoblet luftehatt på kaldloftet.

Tiltak

- Andre tiltak:

Ventilasjonsrør på kaldloftet må kobles til luftehatt.

Tilstandsrapport

Fukt i tilleggende konstruksjoner

! TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i tilstøtende vegg mot innebygget susterne.

Alder: 2017

KJELLERETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

! TG 3

Grunnet alder på badet blir det satt tilstandsgrad 3 (TG 3). TG 3 blir satt på alle våtrom som er oppført før Teknisk forskrift 1997 i henhold til Norsk Standard 3600.

Badet er innredet med servant med underskap, dusjvegger og en utslagsvask.



Vurdering av avvik:

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

Bad kjelleretasje: Det er glipper og utett gulvbelegg.

Tiltak

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

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i tilstøtende vegg under vaskekummen.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter fra 2017. Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Hvitevarer som kjøleskap, fryseskap og oppvaskmaskin med nedfelt induksjonstopp i benkeplate.



Alder: 2017

Avtrekk

TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Alder: 2017

SPESIALROM

Tilstandsrapport

HOVEDETASJE > WC

Overflater og konstruksjon

TG 2

Gulv: Laminat
Vegger: Malte plater.
Himling: Malte plater.



Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger.

Tiltak

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

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

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

Ventilasjon

TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmesentral

TG 1

Det er innmontert to varmepumper, en i hver etasje.
Varmepumpe i hovedetasjen er fra 2021, varmepumpen i underetasjen er fra 2019.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken er på ca 200 liter fra 2014..



Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

TG 1

Vannpumpe/trykkforsterker på teknisk rom og trykktank.

Elektrisk anlegg

TG 1

Sikringsskap med automatiske sikringer montert i 2021.

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
2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Tilstandsrapport

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? I såfall etterspør samsvarserklæring.

**Ja I forbindelse med nytt opplegg til kjøkken 1 2017.
Ingen dokumentasjon foreligger.**

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

Nei

6. Forekommer det 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

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk 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

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

Nei

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

Ja

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

Nei

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



Branntekniske forhold

TG 3

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av løsmasser.

Tilstandsrapport

Drenering

TG 2

Det er montert drenering rundt eneboligen.
Dreneringsrør er av plast og er fra byggeår.



Tettelist er løsnet på grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Utvendig grunnmur er påmontert grunnmursplast på øvre side. I gavlvegger er det ingen tegn til grunnmursplast.
Tettelist over grunnmursplast er løsnet.

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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tettelist på grunnmursplast må festes på øvre side.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen har betonggrunnmur. Grunnmuren er på synlige steder slemmet og malt.



Malingsavflassing på grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Overflatebehandling av grunnmur.

Grunnmur og fundamenter - Inngangsparti

TG 2

Inngang som er oppført i 1 etg. - fundamentert på pilarer.



Skjevheter i pilarer under tilbygd inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Betongpilarer under tilbygg har skjevheter.

Tiltak

- Tiltak:

Oppretting og stabilisering av pilarer.

Terrengforhold

TG 1

Eiendommen ligger i skrående terreng mot sørvest.

Tilstandsrapport

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Det er septiktank med overløp til grøft.
Bygningen har privat brønn.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Vannkvalitet må dokumenteres

Septiktank

! TG 1

Septiktanken er av betong.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjelleretasje	101	62	39	Gang , Trapperom , Bad/wc/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue	Bod , Bod 2, Bod 3, Teknisk rom
Hovedetasje	114	110	4	Vindfang , Entré , Wc , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Bad/wc/vaskerom	
Sum	215	172	43		

Kommentar

Innvendige romhøyder:

Hovedetasje: Ca. 2,39- 2,41 meter.

Underetasje: Ca. 2,35- 2,42 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverksjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle
07.9.2022	Knut Kjønnås	Takstmann
	Asle Hoff	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1826 HATTFJELLDAL	2	2		0	1875697.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lanesveien 182

Hjemmelshaver

Hoff Eivind

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1977

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/KL1543>

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

277

88
52259
52

Kopi

Festekontrakt.

Grunnavståelse for vei.

Under forbehold av godkjenning fra Skogdirektøren gis hermed Statens skogvesen herr skogeier Olav Haugen, Hattfjelldal fri grunn til vei over Statens eiendom Lanes, gnr. 2, bnr. 1 i Hattfjelldal. Veistrekningen, som blir ca. 700. meter lang, går fra Kolmila bru til Lanes privateiendom, gnr. 2, bnr. 1.

Grunnavståelsen gis på følgende vilkår:

1. Grunnavståelsen gjøres gjeldende fra 1. 1. 1952 og innad videre.
2. Veigrunn anvises av skogforvaltningen.
3. De trer som måtte felles for veiens bygging er Skogvesens eiendom.
4. Skogvesenet har fri og gratis adgang til bruk av veien for hele dens lengde, såvel over Statens eiendom som på den strekning som blir bygget over privateiendommen Lanes, gnr. 2, bnr. 2. Skulle dog Skogvesenet sette igang større veiarbeid og/eller tømmertransporter på denne vei - fra Skogvesens eiendommer vest for Lanes privateiendom - plikter Skogvesenet å delta med vedlikeholdet av veien i forhold til sitt bruk av den.
5. Rettighetshavere til denne vei har plikt til å delta med vedlikehold av Kolmila bru og veiforbindelsen fra brua og opp til Susendalsveien - i forhold til sitt bruk av veien og brua.
6. Ønskes denne kontrakt tinglyst skal det offentlige eller festeren, bærer festeren omkostningene hermed.
7. Mulig skade på veien - bortsett fra pkt. 4, siste avsnitt ved Skogvesenets virksomhet blir ikke erstattet.

Mosjøen, den 9. februar 1952.

Vedtas som fester:

For det offentlige:

Olav Haugen

Vkj: Strøm

Approberes.

Landbruksdepartementet, Oslo, den 1. mars 1952.

Rasmus Nordli

Grove papir - se ark. 26/9

O. Braut Sylvest