

Tilstandsrapport

📍 Nermogata 28 B , 8643 BJERKA

📖 HEMNES kommune

Gnr. 149, Bnr. 25

Markedsverdi

3 200 000

Areal (BRA): Enebolig 101 m², Garasje 41 m²



Befaringsdato: 28.02.2022

Rapportdato: 03.03.2022

Oppdragsnr: 12315-1066

Referansenummer: NB9968

Autorisert foretak: Verdi EiendomsTakst AS

Sertifisert takstmann: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Ørjan Klausen



Gyldig rapport
03.03.2022

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

Norsk takst

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

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

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

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

Verdi Eiendomstakst

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

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



VERDI EIENDOMSTAKST
HELGELAND

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstmann
03.03.2022 | MO I RANA

Verdi EiendomsTakst AS

Postboks 227
483 05 020

Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstmann
dagottar@vet.no
483 05 020

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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
- løsere 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsfaglige 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 bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Vinylaminat på stue og kjøkken er fra ca 2011
Samtlige vegger og himling er overflatebehandlet i 2021-2022.
Ytterkledningen og vinduer ble sist overflatebehandlet med to strøk i 2021.
Koketopp og stekovn fra ca 2016.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	142 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	101 m ²
Totalpris	3 200 000

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. etasje	101	101	0
Sum	101	101	0

Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	41	0	41
Sum	41	0	41

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 800 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

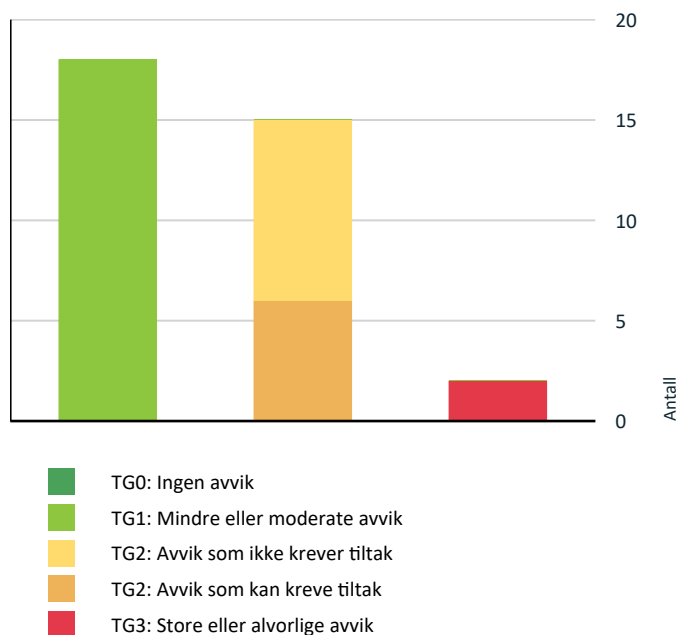
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

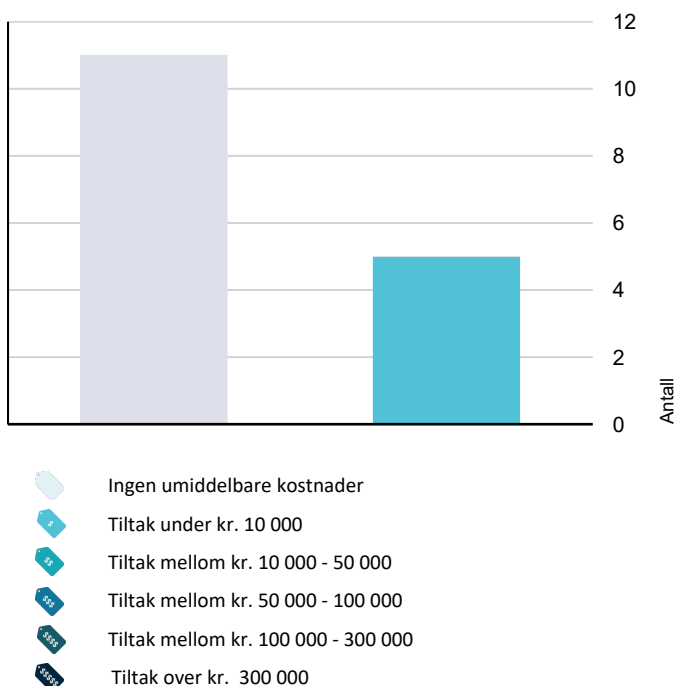
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



De ulike bygningsdelene er tilstandsvurdert etter NS3600 og relevant forskriftsbehov og gitt tilstandsgrader. Grafen viser fordeling av disse. For utfyllende informasjon om fastsetting av tilstandsgrader, se siste side av rapporten.

Kostnadsestimater for tiltak



For bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, er det satt et estimert kostnadsintervall

Oppsummering av avvik

Sammendraget viser avvikende ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller (TG 3). Se utdypende informasjon i Tilstandsrapporten

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Taket er tekket med ett taktekke med ru overflate som holder på snøen.

Luftehatten for lufting av kloakken er helt dekket av snø, dette har trolig ført til fukt/kondens på kaldloftet i området ved gjennomføringen i taket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Utvendig beslag ved dørterskel er ikke tilfredsstillende festet.

Terrassedør, stue: Sår/skade i tettepakning.

Terrassedør, soverom: Ingen merknader.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Det er avvik:

Rust og kondens i fordelerskapet.

Kostnadsestimat : Under 10 000

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

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Kostnadsestimat : Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Sammendrag av boligens tilstand

Det ble ved befaring registrert fuktmerker ved gjennomføring til lufting av kloakken. se punkt for "Nedløp og beslag"

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Fuktsvell i himling ved ventil i himling i det ene soverommet. Dette skyldes trolig at ventilasjonsanlegget var i en periode ute av drift, noe som har ført til kondens.

Sprekk i vegg på stuen, denne oppstod rett etter at huset ble satt opp (huset satte seg).

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Sprekk i innvendig plate i peisen.

! Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/wc [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noe riss i fuger i dusjhjørnet.

Det ble fuktmålt i vegger ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i nederste flisrad i dusjhjørnet. Se punktet: Overflater gulv.

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

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bemerkes at det dusjes direkte å overflate gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i dusjhjørnet (kun ved fliser mot vegger). Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger i dusjhjørnet. Fukten skyldes trolig at vann blir liggende mellom fliser og membran. Det ble utført utvidet fuktsøk fra tilstøtende soverom og det ble ikke avdekket noe fuktproblematikk der. Gulvet i dusjhjørnet har svakt fall mot sluk, gulvet forøvrig er gulvet tilnærmet flatt. Stedvis grunne fuger.

! Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/wc [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

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

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Krakelering i servanten.

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

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Missfarging i belegget.

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

Det er avvik:

Ved ett par tilfeller har det oppstått fortetning i bunnledninger, dette har trolig oppstått i T-skjøt på vaskerommet. Nåværende eiere har da staket opp avløpsrørene via det ene sluket på vaskerommet.

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

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Bygget ble godkjent 24.10.2000 og registrert tatt i bruk 14.05.2001. (Kilde: Eiendomsverdi AS).

Standard
Bygget holder normal standard, men enkelte oppgraderinger må påregnes iht. normal elde og slitasje.

Vedlikehold
Bygget fremstår som normalt vedlikeholdt.

Nedløp og beslag

TG 3

Renner og nedløp av metall. To luftehatter og stige-trinn til pipen. Pipen er tekket med heldekkende beslag.



Fuktmerker ved gjennomføring på kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Taket er tekket med ett taktekke med ru overflate som holder på snøen.

Luftehatten for lufting av kloakken er helt dekket av snø, dette har trolig ført til fukt/kondens på kaldloftet i området ved gjennomføringen i taket.

Tiltak

- Snøfangere må monteres for å tilfredstille byggeårets krav.

Det bør utføres nærmere undersøkelser angående luftehatt for lufting av kloakken.

Kostnadsestimat : Under 10 000

UTVENDIG

Taktekking

TG IU

Profilertre takpanner av stål (Decra) fra byggeår



Taket var dekket av snø ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av bindingsverk av tre som er isolert med ca. 15 cm isolasjon. Yttervegger er utvendig tekket med liggende kledning. Ytterkledningen ble sist overflatebehandlet med to strøk i 2021.



Kontroll av ytterkledningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert musebånd bak kledningen.

Tiltak

- Tiltak:

Montering av musebånd/musebørster bør utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Valmet takkonstruksjon av tre.

Undertak av Brettex.

Stedvis god lufting.

Loftskillet er isolert med ca. 25 cm isolasjon. Underliggende dampsperre.

Adkomst til kaldloftet via luke i himling i vaskerommet.



Inspeksjon av kaldloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det ble ved befaring registrert fuktmerker ved gjennomføring til lufting av kloakken. se punkt for "Nedløp og beslag"

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser.

se punkt for "Nedløp og beslag"

Vinduer

TG 1

Malte vinduer av tre med 2-lags isolerglass fra byggeår. Samtlige vinduer og sprosser ble utvendig overflatebehandlet i 2021.

Dører

TG 2

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

Terrassedør, stue: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår

Terrassedør, soverom: Takoverbygget malt isolert dør med 2-lags isolerglassfelt fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinngangsdør: Utvendig beslag ved dørterskel er ikke tilfredsstillende festet.

Terrassedør, stue: Sår/skade i tettpakning.

Terrassedør, soverom: Ingen merknader.

Tiltak

- Tiltak:

Feste beslag tilfredsstillende ved hovedinngangsdøren og skift tettpakning på terrassedøren i stuen.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG IU

Delvis takoverbygget markterrasse på ca. 38,5 m2. Markterrassen er oppført utenfor fasade vest.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

INNSENDIG

Overflater

TG 2

Gulv er tekket med laminat og fliser. Vinyllaminat fra ca. 2011 i stue og kjøkken.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler ifra byggeår i samtlige rom foruten soverom.

Vegger er tekket med tapet og malt tapet.

Samtlige vegger ble sist overflatebehandlet i 2021-2022.

Himlinger er tekket med malte plater.

Samtlige himlinger ble sist overflatebehandlet i 2021-2022.



Fuktsvell i himling på det ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fuktsvell i himling ved ventil i himling i det ene soverommet. Dette skyldes trolig at ventilasjonsanlegget var i en periode ute av drift, noe som har ført til kondens.

Sprekk i vegg på stuen, denne oppstod rett etter at huset ble satt opp (huset satte seg).

Tiltak

- Tiltak:

Umiddelbare tiltak ansees ikke som nødvendig.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Støp såle på grunnen.

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 2

Boligen har ett innvendig element pipeløp (Leca).

Pipeløpet har ett fastmontert ildsted, plassbygget peis med peisinnatts fra byggeår i stuen. Ildstedet var i bruk ved befarings.

Sotluke montert i stuen.

Pipen ble sist feiet i 2021.



Peis i stuen.



Sprekk i innvendig plate i peisen.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under feieluken.

Sprekk i innvendig plate i peisen.

Tiltak

- Ildfast plate må monteres.

Utskiftning av innvendig plate i peisen må påregnes, samt montering av ildfastplate under sotluken.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 1

Malte profilerte dører fra byggeår.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/WC

Generell

Baderommet er fra byggeår, arbeidene med membran og flislegging ble utført av eier.

Alderen på baderommet tilsier at ny renovering av baderommet nærmer seg.

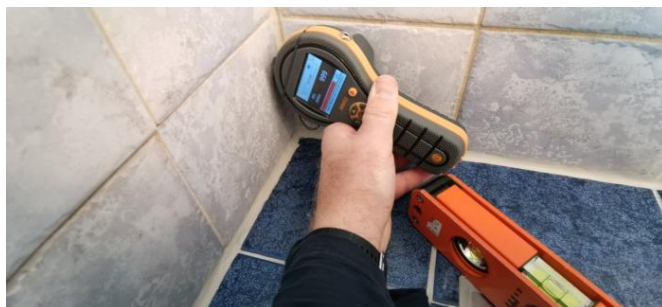
Overflater vegger og himling

TG 2

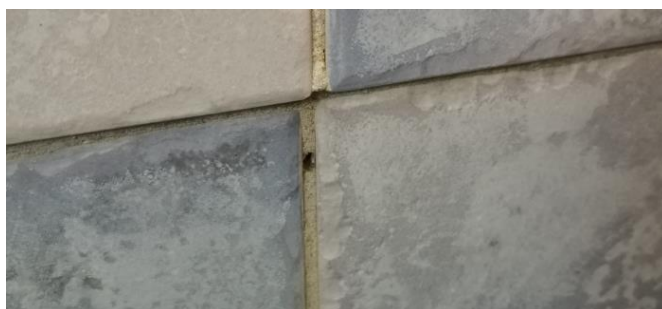
Fliser på vegger. Flisene ble lagt av eier. Malte plater i himling.

Det ble fuktmålt i vegger ved befarings, forhøyede fuktverdier ble registrert i nederste flisrad i dusjhjørnet

Noe riss i fuger i dusjsonen



Fuktmåling i vegger i dusjhjørnet, forhøyede fuktverdier ble registrert.



Stedvis noe utettheter i fuger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Noe riss i fuger i dusjhjørnet.

Det ble fuktmålt i vegger ved befarings, forhøyede fuktverdier ble registrert i nederste flisrad i dusjhjørnet. Se punktet: Overflater gulv.

Tiltak

- Fuger bør skiftes ut.

Utskiftning av vegger og membran nærmer seg. Utskiftning bør påregnes i relativ nær fremtid.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Fliser fra byggeår.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.



Det er ikke tilfredsstillende høyde på membran ved dørterskel i forhold til toppen av slukrister.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det bemerkes at det dusjes direkte å overflate gulv/vegg, på generelt grunnlag anbefales det dusjkabinett.

Det ble fuktmålt ved befaring, forhøyede fuktverdier ble registrert i dusjhjørnet (kun ved fliser mot vegger). Det ble også registrert forhøyede fuktverdier i nedre deler av vegger i dusjhjørnet. Fukten skyldes trolig at vann blir liggende mellom fliser og membran. Det ble utført utvidet fuktsøk fra tilstøtende soverom og det ble ikke avdekke noe fuktproblematikk der.

Gulvet i dusjhjørnet har svakt fall mot sluk, gulvet forøvrig er gulvet tilnærmet flatt.

Stedvis grunne fuger.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Ved eventuell fremtidig renovering, sørg for at gulvet får tilfredsstillende fall mot sluk.

Tiden for renovering av badet nærmer seg.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Baderommet har to plastsluk. Smøremembran fra byggeår, arbeidene ble utført av eier



Kontroll av sluk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen

Tiltak

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

Ved fremtidig renovering av badet sørg for å få tilfredsstillende dokumentasjon av arbeidene.

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning

TG 2

Servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjhjørne med veggmontert blandebatteri.
Badekar med fastmontert blandebatteri.
Laminerte skrog med profilerte fronter.
Lysarmatur over speilet
Sanitærinstallasjoner og innredning er fra byggeår



Kontroll av vanntrykk og avrenning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
Kraclering i servanten.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Ventilasjon

TG 1

Baderommet har ventilasjon via ventilasjonsanlegget og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG 1

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking ble utført fra tilstøtende soverom.



Utvidet fuktsøk (hulltaking), ingen unormale fuktverdier ble registrert.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Overflater i rommet er fra byggeår. Dokumentasjon foreligger ikke.

Overflater vegger og himling

TG 1

Malt tapet på vegger. Malte plater i himling.

Overflater Gulv

TG 2

Belegg fra byggeår.



Fuktmåling og kontroll av fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

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

Det ble fuktmålt ved befaring, ingen unormale fuktverdier ble registrert.

Gulvet er tilnærmet flatt.

Missfarging i belegget.

Tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tilstandsrapport

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Rommet har to plastsluk i gulvet.



Kontroll av sluk.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 1

Rommet har ventilasjon via ventilasjonsaggregatet og naturlig ventilasjon via luftespalte i vinduet.

Fukt i tilliggende konstruksjoner

TG IU

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

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Laminerte skrog med malte profilerte fronter.
Laminerte benkeplate.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Integrert koketopp fra ca. 2016 og stekeovn fra ca.2016.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri
Oppvaskmaskin fra 2021.
Kjøkkeninnredningen er fra byggeår



Kontroll etter lekkasjer.

Avtrekk

TG 1

Mekanisk avtrekk over koketoppen. Avtrekket blir ledet ut via yttervegg.



Funksjonstesting av det mekaniske avtrekket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannrør av kobber og plast, fordelerskap og innvendig hovedstoppekran plassert i vaskerommet.



Kontroll av fordelerskapet.



Kontroll av innvendig hovedstoppekran.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rust og kondens i fordelerskapet.

Tiltak

- Tiltak:

Kondensproblem bør utbedres, ta kontakt med fagfolk på området.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Avløpsrør

TG 2

Avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved ett par tilfeller har det oppstått fortetning i bunnledninger, dette har trolig oppstått i T-skjøt på vaskerommet. Nåværende eiere har da staket opp avløpsrørene via det ene sluket på vaskerommet.

Tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden.

Ventilasjon

TG 1

Boligen har ventilasjon via ventilasjonsanlegg og naturlig ventilasjon via luftespalter i vinduer.

Ventilasjonsaggregat med varmegjenvinning av typen Flexit VG400 plassert på kaldloftet.



Ventilasjonsaggregat på kaldloftet.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereider av merket ctc Ferro Fil på 194 liter og 2000 watt fra 2001, plassert i vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at tanken fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Andre installasjoner

TG 1

Boligen har sentralstøvsuger. Sugeenhet av merket Flexit plassert i vaskerommet.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

TG 1

El-skap plassert entre/gang.
Automatsikringer og måler.
56 amp hovedsikring.

Gulvvarme:

Termostatstyrte varmekabler ifra byggeår i samtlige rom foruten soverom. Usikkerhet angående termostaten på kjøkkenet.

Siste kontroll fra Linea (Helgeland Kraft AS) ble utført den 27.09.2021, feil er bekreftet utbedret i ettertid.

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



Kontroll av el-skapet.

Brann tekniske forhold

TG 3

Boligen virker og være tilfredsstillende utstyrt med røykvarslere (seriekoblede). Brannslukningsapparatet er eldre enn 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 Brannslukningsapparatet er fra 2001.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Boligen er oppført på løsmasser (tilkjørte masser).

Drenering

TG 1

Drenering fra byggeår.
Taknedløp er ledet til grunnen , og trolig videre til kloakken.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurelementer.



Stedvis sprekker i grunnmurer.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Terrengforhold

TG 1

Eiendommen ligger i relativt flatt terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

Vann- og avløpsrør mellom boligen og det offentlige nettet er fra byggeår.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Byggeår
2021

Kommentar
Byggeår opplyst av eier.

Standard

Bygget holder god standard.

Vedlikehold

Bygget fremstår som godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel beskrivelse:

Betonggulv med grunnmurer av lettklinkerblokker. Yttervegger av reisverk av tre utvendig tekket med liggende kledning. Valmet takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av stål (Decra). Undertak av armert presenning.

Leddport av tre. Vinduer av tre med 1-lags glass.

Ved befaring hadde ikke garasjen innlagt strøm (grøft er gravd tiltenkt jordkabel). Strøm vil bli innlagt før salg opplyser eier.

Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

101 m²/101 m²

Enebolig: Entré, Bad, Vaskerom, Kjøkken, Stue, 3 Soverom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 41 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 3 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 3 800 000

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

3 200 000

Konklusjon markedsverdi = 3 200 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et veletablert boligområde, og markedet for denne type objekter er normalt sett bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønnsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Nergårdsgata 23 ,8643 BJERKA 122 m ² 2011 3 sov	16-02-2020	3 200 000	3 250 000	0	3 250 000	26 639
2 Knoph's vei 6 ,8643 BJERKA 133 m ² 2001 4 sov	11-10-2021	3 250 000	3 250 000	0	3 250 000	24 436
3 Strandgata 26 ,8643 BJERKA 144 m ² 1954 3 sov		3 400 000	0	0	0	23 611
4 Nergårdsgata 18 ,8643 BJERKA 133 m ² 1997 5 sov	06-05-2020	2 700 000	2 700 000	0	2 700 000	20 301
5 Mellamyra 4 ,8643 BJERKA 173 m ² 1990 4 sov	17-10-2019	3 500 000	3 500 000	0	3 500 000	20 231
6 Nermogata 11 ,8643 BJERKA 195 m ² 2002 3 sov	06-02-2020	3 200 000	3 250 000	0	3 250 000	16 667
7 Knoph's vei 8 ,8643 BJERKA 215 m ² 1985 4 sov	26-01-2021	2 950 000	2 800 000	0	2 800 000	13 023

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	7 000
Renovasjon (liten dunk 80 liter kr.4 255,-/ normal dunk 140 liter kr. 5 006,-/ stor dunk 190 liter kr. 6 509,-). PS! "Normal dunk" er lagt til grunn:	Kr.	5 606
Kommunale avgifter:	Kr.	10 941
Normale årlige vedlikeholdskostnader av eiendommen; beløp estimert av takstmannen:	Kr.	15 000
Årlig leiekostnad av tomt til Hemnes kommune:	Kr.	2 963
Takstmannen har ikke estimert årlig kostnad for energiforbruk. Dette da energiforbruket vil variere i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes etc.	Kr.	0
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	41 500

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 550 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	2 500 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	250 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	230 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 730 000

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.	1 050 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 050 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

Aralet 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 bygnings-sakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygnings-sakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygnings-sakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygnings-sakkyndige 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)
1. etasje	101	101	0	Entré/gang, Bad/wc, Vaskerom , Kjøkken , Stue , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	
Sum	101	101	0		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

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

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	41	0	41		Garasje
Sum	41	0	41		

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk forskrift? Ja Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja Nei
- Garasjen er bygd av eier i 2021.
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Nei

Garasjen er ikke byggemeldt til kommunen.

Garasje på mindre enn 50m², minst 1 meter fra andre bygninger og tomtgrense, og med en mønehøyde på 4 meter eller mindre er ikke søknadspliktig til kommunen. Bygget skal likevel byggemeldes til kommunen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Tilstede	Rolle	Telefon
28.2.2022	Dag Ottar Mikalsen	Bygningstekniker / Bygningssakkyndig MNT	483 05 020
	Jørgen Kulstad	Takstfullmektig MNT	483 05 020
	Irene O Mikalsen	Takstmedarbeider	483 05 020
	Rita Iversen	Hjemmelshaver	992 77 199
	Kjell Harald Nesengmo	Samboer til hjemmelshaver	992 77 199

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1832 HEMNES	149	25		0	1335 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Nermogata 28 B

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver av tomt: Hemnes kommune 1/1
Hjemmelshaver av bygningsmasse: Rita Iversen
1/1

Kommentar

Tomten er en eiendomstomt som er eid av Hemnes Kommune. Årlig leiepris per 2022 er kroner 2 963,-. Takstmannen har ikke mottatt opplysninger om fremtidig regulering av tomteleien. Det anbefales å undersøke dette nærmere med Hemnes Kommune.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Bjerka, ca. 9 kilometer nord for Korgen og 30 km sør for Mo i Rana. Eiendommen ligger med gangavstand til skole, barnehage og Coop matbutikk og veikro.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei fra offentlig vei. Veien deles med 28 A.
Det er ikke skrevet avtale angående brøyting og vedlikehold av veien.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til boliger iht. reguleringsplan for "E6 Valla-Breivika", feltbetegnelse "BO", plan-ID 1992001. Ikrafttredelse 23.04.1992.

Om tomten

Flat opparbeidet tomt med plen og prydbusker. I bakhagen er det en paviljong, sandkasse og en hagedam. Innkjørsel og gårdsplass vil bli dekket med shingel før salg opplyser eier.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med vedfyring og elektrisitet.

Byggemåte

Støpt såle med grunnmurer av ferdigisolerte grunnmurselementer. Yttervegger av bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning. Valmet takkonstruksjon av tre utvendig tekket med profilerte takpanner av stål (Decra).

Parkering

Parkering i garasjen og på egen tomt.

Servitutter

Takstmannen besitter ingen informasjon om kjente servitutter tilhørende eiendommen.
Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

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

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en frittstående enebolig fra 2000, bygd over 1 etasje. Til boligen hører det med en garasje.
Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende småhusbebyggelse/villaeiendommer.

Kommuneplan

Kommuneplan for Bjerka (KPA). Ikrafttredelse 16.06.2015.
Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Energimerking

Verdi EiendomsTakst AS har bistått eier med å energimerke boligen, dette basert på en «enkel registrering» på Enovas energimerkeportal Energimerking.no.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Takstmannen har ikke spurt eier om dette da energiforbruket uansett ville variert betydelig i forhold til det antall personer som bor i en bolig, mengden av varmtvann som brukes og hvor varmt den enkelte beboer synes er "komfortabel innetemperatur". Eventuelt opplyst energiforbruk ville uansett ikke påvirket boligens energikarakter i Enovas energiattest-matrise, og vedlagte energiattest ville derfor ha blitt den samme.

Oppvarmingskarakter: ORANSJE

Energikarakter: D

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
0	2022	Det er per i dag ingen eiendomsskatt i Hemnes kommune.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
400 000	2007	Skifteoppgjør

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Ukjent				7 000
Kommentar				
Beløp estimert av takstmannen.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Dokumentasjon av utførte arbeider på våtrom	28.02.2022	Dokumentasjon er ikke fremvist.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Egenerklæring	28.02.2022	Kunde har ikke fylt ut egenerklæring.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Situasjonskart	28.02.2022	Grense- og arealkontroll iht. offentlig kartdata (kommunekart.com).	Innhentet	0	Nei
Rekvirent/eier	28.02.2022	Opplysninger gitt ved befarings.	Innhentet	0	Nei
Bilder	28.02.2022	Iht. egen internkontroll og dokumentasjon.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	28.02.2022	Kvalitetssikring og kontroll av markedspris og markedsutvikling i aktuelt nærrområde.	Innhentet	0	Nei
Eiendomsverdi AS	28.02.2022	Diverse Matrikkel-/eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	27.09.2021	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Innhentet	0	Ja
Ambita AS	10.02.2022	Diverse eiendomsinformasjon.	Innhentet	0	Nei
Godkjente bygningstegninger	28.02.2022	Godkjente bygningstegninger av boligen.	Innhentet	0	Nei
Ferdigattest	14.05.2001	Det foreligger ferdigattest på boligen.	Innhentet	0	Nei
Diverse samsvarserklæringer	28.02.2022	Samsvarserklæringer er ikke fremvist, men finnes.	Ikke vist	0	Nei
Energiattest	28.02.2022	Utført av undertegnede/ Verdi Eiendomstakst AS.	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser 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 funksjonssprøving 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 fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NB9968>

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

NESENGMO KJELL HARALD
Bjerkadalsveien 26

8643 BJERKA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Nermogata 28B, 8643 BJERKA.

Navn nettkunde: NESENGMO KJELL HARALD
Målernummer: 6970631404870641
Anlegget ble sist kontrollert: 27.09.2021
Kontrollresultat: Det ble avdekket feil i anlegget som i ettertid er bekreftet utbedret av elektroinstallatør.
Forfall neste kontroll: 2041

DLE gjør risikovurderinger på hvilke anlegg som skal kontrolleres, forfallsdato kan endres betydelig og kontrollen kan komme tidligere enn forfall.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en installatør 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

Steinar Rølvåg
Senioringeniør