

Tilstandsrapport

📍 Langfjordveien 1393, 9545 LANGFJORDBOTN

📖 ALTA kommune

gnr. 6, bnr. 40

Areal (BRA): Fritidsbolig 90 m²



Befaringsdato: 18.08.2023

Rapportdato: 21.09.2023

Oppdragsnr.: 20179-1114

Referansenummer: OZ2782

Autorisert foretak: Tømrermester Tom Sandvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Sandvik

Vår ref: Tom Sandvik



Gyldig rapport
21.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Tom Sandvik

Tom Sandvik

Uavhengig Takstingeniør

tom@sandviktakst.no

913 93 136

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	50	48	2
Kjeller	40	0	40
Sum	90	48	42

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

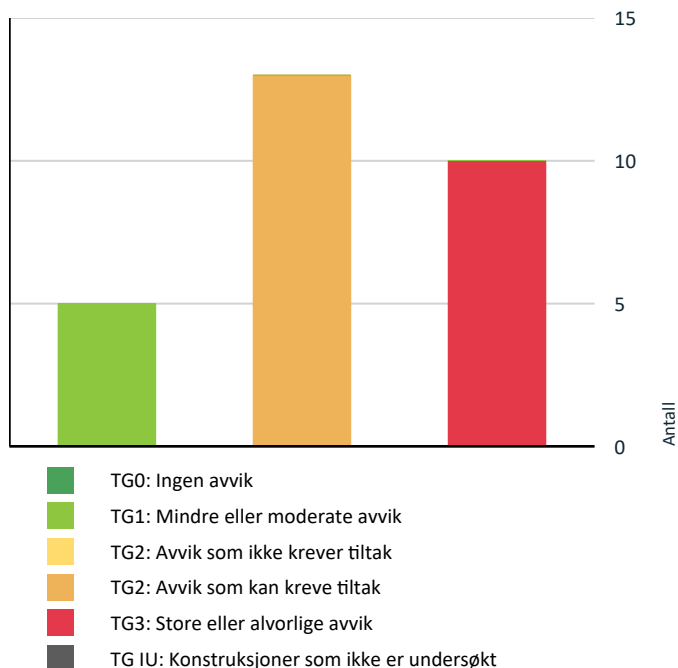
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

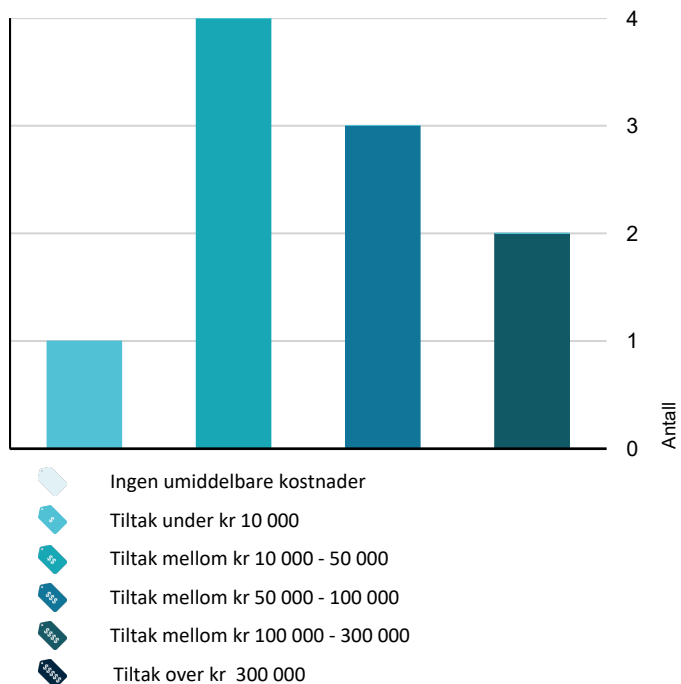
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Taksider har synlig nedbøy ute og inne på side med soverom.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Mangler utvendig beslag på vinduer, vinduer i kjeller har råteskader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Det er avvik:

Terrasse er ikke gjort ferdig og mangler overflatebehandling.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige. Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Pipe kledd inn med brennbart på bad, under 30 cm. til brennbar vegg fra vedovn i stue.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er avvik:

Det er funnet mye museskit rundt vanninntak, dusjkabinett og boder. Mangler papp og kledning i boder, ser rett inn på isolasjon her.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fall inn mot grunnmur på oversiden av bygning.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslag rundt pipen er ikke fagmessig, ikke fagmessig utført beslagsløsning fra tilbygg mot yttervegg.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik i beslagsløsninger.

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

Det er avvik:

Takrenne over inngang er bøyd deformert og mangler nedløp, mangler pipebeslag



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Ikke renskjært lekter under panel på tilbygg



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Spesialrom > Overflater og konstruksjon > Toalettrom

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er påvist riss/sprekker/skader i servant. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Mangler fall på avløpsrør under kjøkkenvask.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er kun ventilering via ventiler i vinduer.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.

Det er avvik:

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

Mye irr på kobberør til tank, det er svært fuktig i kjeller, slik at tank er utsatt for mye fukt.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Boligen har åpent el-anlegg med skrusikringer, sikringsskap er plassert i gang.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

Eier opplyser at avløp fryser vintertid.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.

Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Eier opplyser at septik fryser på vinteren.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Tilbygg / modernisering

2013	Modernisering	Lagt nytt stålplatetak
2003	Modernisering	Etterisolert 5 cm. og lagt ny kledning utvendig, lagt ny drenering, oppgradert elektrisk
2007	Modernisering	Bygd inngangsparti

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

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



Takplater er montert opp på pipebeslag, beslag til pipe skal ligge oppå takplater nede og under beslag oppe.



Takplater ligger i kontakt med vindskier, uheldig løsning, da dette trekker vann.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslag rundt pipen er ikke fagmessig, ikke fagmessig utført beslagsløsning fra tilbygg mot yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Råte på vindskier, kan letter oppstå lekkasjer rundt pipen.

Nedløp og beslag

! TG 2

Kun takrenne over inngangsparti.



Takrenne over inngang er bøyd og deformert, mangler nedløp

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagsløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er avvik:

Takrenne over inngang er bøyd deformert og mangler nedløp, mangler pipebeslag

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon

! TG 2

Tilstandsrapport

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.



Ikke renskjært lekter på tilbygg inngang.



Det mangler musestoppere nede på panelvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Ikke renskjært lekter under panel på tilbygg

Konsekvens/tiltak

- Musebånd/lusing må etableres.

Takkonstruksjon/Loft

! TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Synlig skjevhet utvendig på takkonstruksjon



Synlig skjevhet på innvendig tak på soverom, ser ut til at dette er støttet opp med vinkel mot vegg og tak.

Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Taksider har synlig nedbøy ute og inne på side med soverom.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Takkonstruksjon kan være svekket, årsak her kan være svak konstruksjon, setninger eller råte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Vinduer

! TG 3

Bygningen har trevinduer med 2-lags glass, skiftet i 1 etasje, vinduer i kjeller fra byggeår



Mangler utvendige beslag på vinduer.



Vinduer i kjeller har råteskader.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Mangler utvendig beslag på vinduer, vinduer i kjeller har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

! TG 1

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 3

Terrasse ut fra langvegg og røst som er forankret i vegger og punktfundamentert på trepåler.



Mangler rekkverk og overflatebehandling, terrasse ikke ferdigstilt.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Terrasse er ikke gjort ferdig og mangler overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrasse må gjøres ferdig, rekkverk monteres og terrassen overflatebehandles.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Innvendig er det gulv av laminat, furu og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 3

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet.
- Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

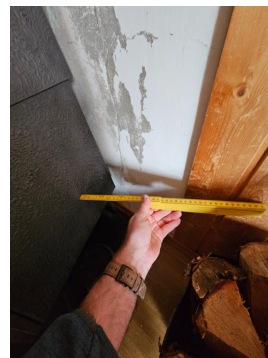
Pipe og ildsted

! TG 3

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

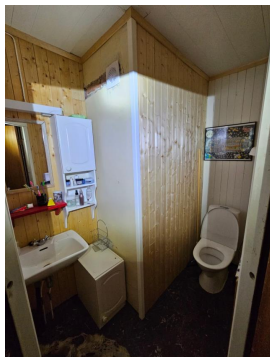


Sprekker i pipe stue



Under 30 cm. til brennbart i stue

Tilstandsrapport



Pipe kledd inne med brennbart på toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Pipe kledd inn med brennbart på bad, under 30 cm. til brennbar vegg fra vedovn i stue.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

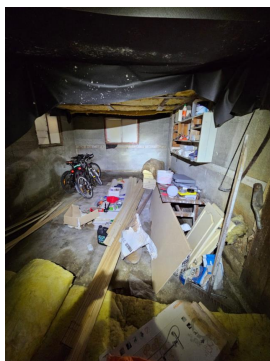
Teglpipen skal være synlig på alle sider, ikke mulig og se sprekker når den er kledd inn, vedovn skal ikke være nærmere en 30 cm. til brennbart, større risiko for brann.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rom Under Terreng

TG 3

Gulvet har betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



Mangler kledning i himling, synlig fukt på gulv og vegger.



Mye museskit funnet rundt vanninntak, boder, ved trapp og i dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist fuktighet i oppforet tregulv i underetg./kjeller, og det er derfor ikke foretatt hulltaking.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Det er funnet mye museskit rundt vanninntak, dusjkabinett og boder. Mangler papp og kledning i boder, ser rett inn på isolasjon her.

Konsekvens/tiltak

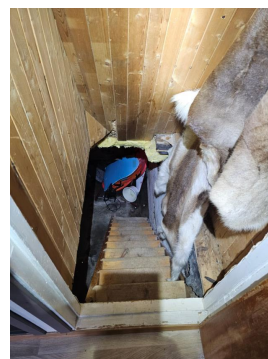
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

TG 3

Boligen har tretrapp.



Trapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

! TG 1

Innvendig har boligen finerte og malte dører

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 1

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre.



Kjøkken



Kjøkken

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Avtrekk med rørføring ut

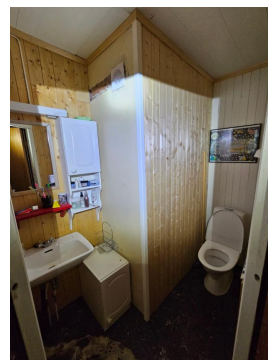
SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTRUM

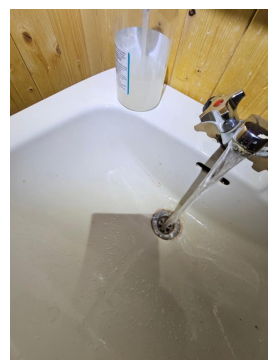
Overflater og konstruksjon

! TG 2

Toalettrom



Toalettrom



Sprekk i servant

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er påvist riss/sprekker/skader i servant.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

Vurdering av avvik:

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

Mangler fall på avløpsrør under kjøkkenvask.

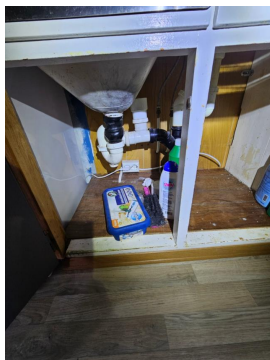
Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av plast.



Mangler fall på avløpsrør under vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Ventilasjon

! TG 2

Vinduer med ventiler.

Vurdering av avvik:

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

Det er kun ventilering via ventiler i vinduer.

Konsekvens/tiltak

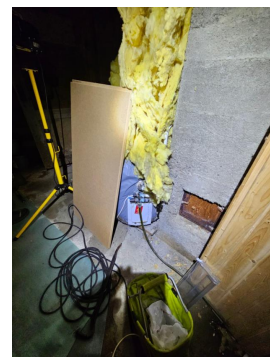
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Dårlig inneluft, mer kondens, dårlig trekk til vedovn.

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstank i kjeller.



vv-tank kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er påvist avvik ifm understøttelsen av tanken.
- Det er avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Mye irr på kobberør til tank, det er svært fuktig i kjeller, slik at tank er utsatt for mye fukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tank bør kontrolleres av fagfolk.

Elektrisk anlegg

! TG 2

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

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

Boligen har åpent el-anlegg med skrusikringer, sikringsskap er plassert i gang.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2003
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja

Branntekniske forhold

TG 3

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Mangler røykvarsler i kjeller.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

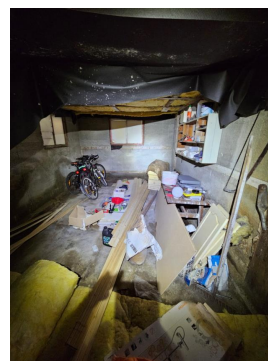
Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 3

Dreneringen er fra 2003.



Synlig fukt på gulv og vegger i bod kjeller, sterk mugg og råtelukt, drener fungerer ikke.

Årstall: 2003

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Konsekvens/tiltak

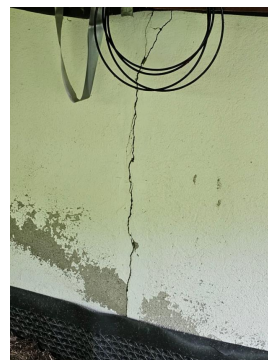
- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

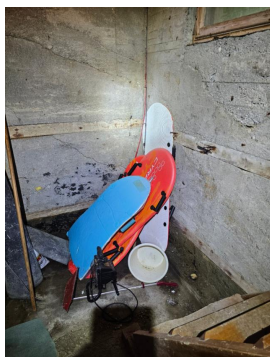
TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



Sprekk på utvendig mur under terrasse

Tilstandsrapport



Sprekk på innvendig mur i bod kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Terrengforhold

! TG 3



Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.
- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fall inn mot grunnmur på oversiden av bygning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av plast Det er septiktank med overløp til grøft og utvendige vannledninger er av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.

Eier opplyser at avløp fryser vintertid.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes.

Septiktank

! TG 2

Septiktanken er av glassfiber. Septiktank er fra 2003.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn/opplyst om forhold som tyder på svekkelse i konstruksjonen.
- Ingen dokumentasjon på septiktank/utførelse.

Eier opplyser at septik fryser på vinteren.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	50	48	2	Gang , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Toalettrom	Bod
Kjeller	40	0	40		Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	90	48	42		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja

☐ Nei

Kommentar: Et soverom har ikke vindu

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2023	Tom Sandvik	Takstingeniør
	Ole Magnus Rapp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5403 ALTA	6	40		0	59317.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langfjordveien 1393

Hjemmelshaver

Rapp Ole Magnus

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2000

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 symptom 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/OZ2782>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Tilstandsrapport

📍 Langfjordveien 1405, 9545 LANGFJORDBOTN

📖 ALTA kommune

gnr. 6, bnr. 10

Areal (BRA): Enebolig 274 m², Sanitærbygg 587 m², Fjøs 684 m², Bygg 4 doktorhus 60 m², Bygning nr. 5 lagerbygg 129 m², Campinghytte nr. 16-19 29 m², Campinghytter 10-14 8 m², Utleiehytte 23 33 m², Felix hytta, utleiehytte nr. 24 24 m², Skiferstua, utleiehytte nr. 25 34 m², Caminghytter 1-8 12 m², Utleiehytte nr. 27 bestemorhuset 60 m²



Befaringsdato: 17.08.2023

Rapportdato: 21.09.2023

Oppdragsnr.: 20179-1112

Referansenummer: FA8997

Autorisert foretak: Tømrermester Tom Sandvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Sandvik

Vår ref: Tom Sandvik



Gyldig rapport
21.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Tom Sandvik

Tom Sandvik

Uavhengig Takstingeniør

tom@sandviktakst.no

913 93 136

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	86	80	6
1 Etasje	102	94	8
Kjeller	86	0	86
Sum	274	174	100
Sanitærbygg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 etasje	226	0	226
Lagringsloft	100	0	100
1 Etasje	261	0	261
Sum	587	0	587
Fjøs			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	216	0	216
Kjeller	200	0	200
2 etasje	150	0	150
Loft	118	0	118
Sum	684	0	684
Bygg 4 doktorhus			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	60	60	0
Sum	60	60	0
Bygning nr. 5 lagerbygg			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	129	0	129
Sum	129	0	129
Campinghytte nr. 16-19			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM

[Gå til side](#)

1 Etasje	29	29	0
Sum	29	29	0

Campinghytter 10-14

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	8	8	0
Sum	8	8	0

Utleiehytte 23

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	33	33	0
Sum	33	33	0

Felix hytta, utleiehytte nr. 24

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	24	24	0
Sum	24	24	0

Skiferstua, utleiehytte nr. 25

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	34	34	0
Sum	34	34	0

Caminghytter 1-8

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	12	12	0
Sum	12	12	0

Utleiehytte nr. 27 bestemorhuset

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	60	60	0
Sum	60	60	0

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sanitærbygg

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fjøs

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bygg 4 doktorhus

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eier opplyser at det er flyttet på grunnmur i 2005, det er ikke gitt tillatelse til dette.

Bygning nr. 5 lagerbygg

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Campinghytte nr. 16-19

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Campinghytter 10-14

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Utleiehytte 23

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eier opplyser at bygget står på ulovlig grunnmur.

Felix hytta, utleiehytte nr. 24

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Skiferstua, utleiehytte nr. 25

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Eier opplyser at hytta er satt på ulovlig ringmur.

Caminghytter 1-8

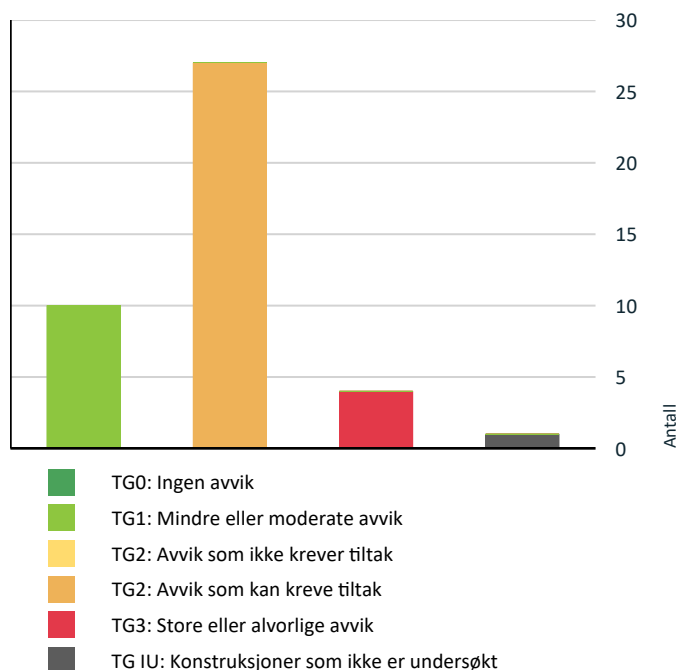
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Utleiehytte nr. 27 bestemorhuset

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

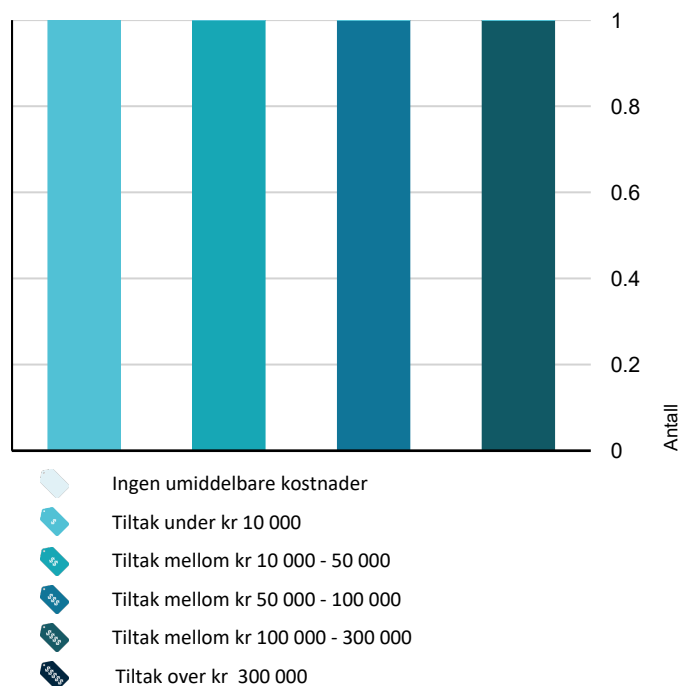
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebeholder.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

! Innvendig > Etasjeskille 2 etasje [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

! Innvendig > Etasjeskille loft [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Det er avvik:
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Hull i takplater på tilbygg.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

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

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

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

litt råte på rekkverk, samt at rekkverk ikke er dekkende over deler av terrasse som har litt avstand over bakken. terrasse bjelkene er ikke tilstrekkelig festet mot vegg på deler av terrassen.

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 etasje [Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det er avvik:
påvist fuktprosent over 20 prosent i trapp.

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

Sammendrag av boligens tilstand

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



[Gå til side](#)

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

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

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.



[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



[Gå til side](#)

Det er registrert knirk i gulvet.

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



[Gå til side](#)

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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

Filtrerings avløp fra septikkum til kum på andre siden av E6 har tidligere i år vært tett.



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Filtreringsavløp fra septiktank til kum på andre siden av vei har tidligere i år gått tett, denne ble da spylt opp av rørlegger.

Tilstandsrapport

ENE BOLIG



Byggeår
1953

Kommentar
Byggeår er opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2017	Tilbygg	Nytt inngangsparti med 2 nye bad, gjenstår arbeid med tak, isolering under tak, samt panel mot gårdsplass.
2020	Modernisering	Modernisert stue, etterisolert kaldtloft 2000, skiftet vinduer 1975

UTVENDIG

Taktekking

! TG 2

Taktekkingen er av skifertakstein og stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.



stålplater på utstikk hvor det er en del bulker og rust.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Nedløp og beslag

! TG 2

Takrenner og nedløp av malt metall.



Manglende takrenner og nedløp på tilbygg



manglende nedløp.



noe bulk i takrenne.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Tilstandsrapport

Manglende takrenner må monteres og bortføring av vann må gjennomføres.

Veggkonstruksjon

TG 2

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



Råte på bordkledning på enebolig mot servicebygg der det er manglende nedløp.



utvendig kledning med slitt maling.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

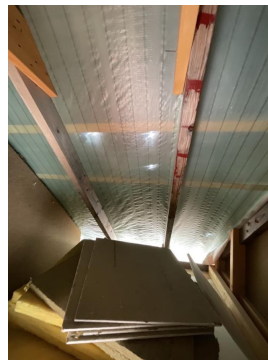
Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



svak lufting til tak konstruksjon.



hull i stålplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Hull i takplater på tilbygg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring bør utføres.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. Vinduer i kjeller er fra byggeår.



kjeller vindu fra byggeåret.

Årstall: 1975

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

! TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør, malt balkongdør i tre og enkel kjellerdør i tre.



Synlig lysåpning på hovedytterdør.



slitt og sprekt maling på dør ut til balkong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

! TG 2

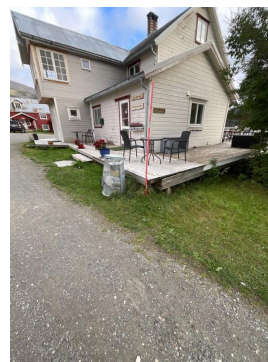
Terrasse ut fra stue som er forankret i vegger og punktfundamentert. Treplatt ut fra hovedyttergang og resepsjon i 1 etasje.



høyde på rekkverk er over 90 cm.



åpning på gammelt rekkeverk er over 10 cm mot terrassen.



terrasse på gammelt bygg er ikke tilstrekkelig festet mot vegg.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- litt råte på rekkverk, samt at rekkverk ikke er dekkende over deler av terrasse som har litt avstand over bakken. terrasse bjelkene er ikke tilstrekkelig festet mot vegg på deler av terrassen.

Konsekvens/tiltak

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

lage tilstrekkelig med rekkverk og fest bjelkene tilstrekkelig.

INNENDIG

Overflater

! TG 1

Tilstandsrapport

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille 2 etasje

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille loft

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

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.

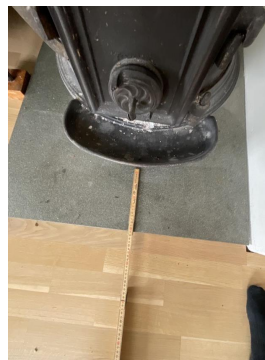
Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 2

Boligen har mursteinspipe.



avstand med ildfast plate til gulv er får kort fra ovn åpningen.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

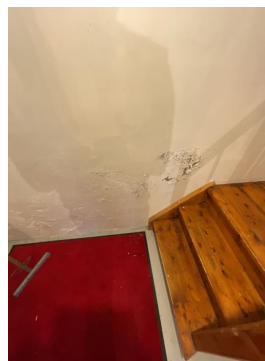
Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Rom Under Terreng

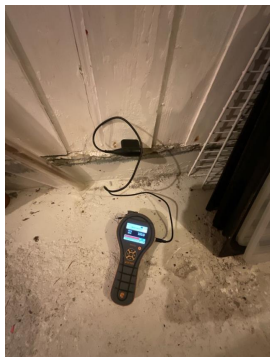
TG 3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

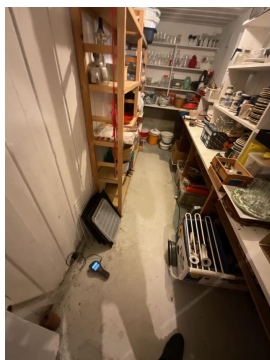


flassende maling på betongvegg inikerer fukt.

Tilstandsrapport



100 prosent fuktinnhold i utforet vegg.



utforet vegg med tre der fuktinnholdet er høyt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendige trapper

! TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.



rekkeverkshøyde under 90 cm.



trapp 1 etasje mangler håndløper på vegg.

Vurdering av avvik:

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

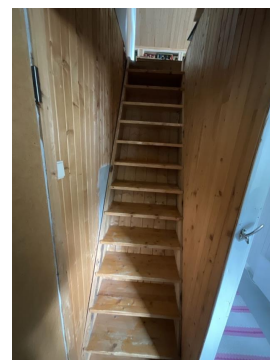
Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2 etasje

! TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.



trapp til loft.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

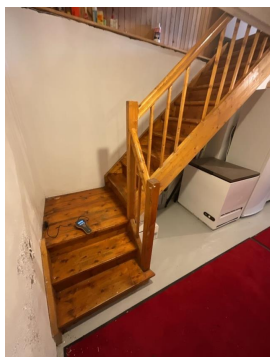
- Trappen må påregnes skiftes ut.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - kjeller

! TG 2

Boligen har lakkert tretrapp.

Tilstandsrapport



kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

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

påvist fuktprosent over 20 prosent i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

hindre fukt ned til kjeller.

Innvendige dører

TG 2

Innvendig har boligen malte glatte dører.



innvendig dør i 2 etasje gang kniper i karm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

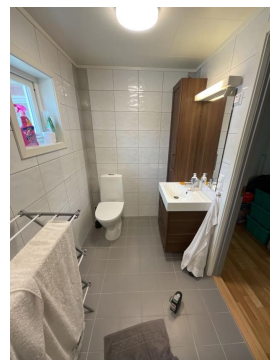
2 ETASJE > BAD

Generell

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



bad.



bad.

Overflater vegger og himling

TG 1

Veggene har fliser. Taket er malt.

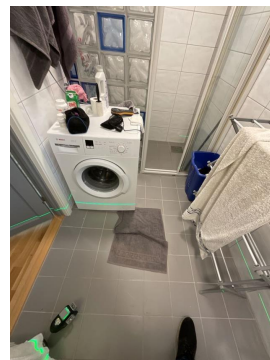
Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater Gulv

TG 2

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15.



sluk er sperret inne.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.



sluk

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.



Årstall: 2017

Kilde: Eier

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført, da det ikke er behov for eierskifteforsikring.

1 ETASJE > BAD

Generell

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



bad.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Overflater vegger og himling

! TG 1

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2017

Overflater Gulv

! TG 2

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Årstall: 2017

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Sluk, membran og tettesjikt

! TG 2

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Sanitærutstyr og innredning

! TG 1

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Ventilasjon

! TG 1

Det er elektrisk styrt vifte.



elektrisk vifte.

Årstall: 2017

Tilliggende konstruksjoner våtrom

! TG IU

Det er ikke behov for eierskifteforsikring.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

! TG 3

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp og stekeovn.



under kjøkkenvask.



kjøkken.



kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Konsekvens/tiltak

- Lekkasje må tettes. Strakstiltak nødvendig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Avtrekk

! TG 1

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tilstandsrapport



kjøkken ventilator med avtrekk ut.



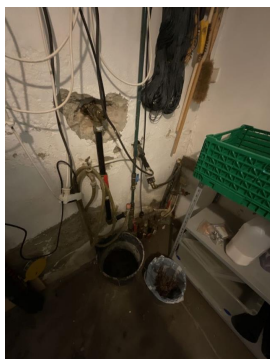
avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.



vannledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

! TG 2

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

! TG 1

Boligen har naturlig ventilasjon gjennom veggventiler og ventiler i vinduer.

Varmtvannstank

! TG 1

Varmtvannstanken er på ca 300 liter.



varmtvannstank.

Elektrisk anlegg

! TG 2

Tilstandsrapport

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

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

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
2017
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

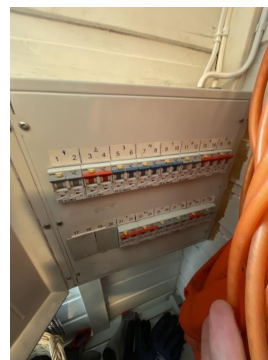
Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

kursfortegnelse.



sikringsskap.



Branntekniske forhold

! TG 3

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

! TG 3

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dreneringen.
Dreneringen er ikke visuelt synlig.
Drenering er fra byggeåret på gammel del, fra 2017 på tilbygg.

Årstall: 2017 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har betonggrunnmur.



skråriss i muren.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold

! TG 2

Boligen ligger i svakt skrånende terreng mot sør.



lett skrående terreng mot bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig eller flatt fall inn mot grunnmur og muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger

! TG 2

Utvendige avløpsrør er av støpejern og utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Utvendige avløpsledninger er fra 1950. Utvendige vannledninger er fra 1970.

Vurdering av avvik:

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

Filtreringsavløp fra septikkum til kum på andre siden av E6 har tidligere i år vært tett.

Konsekvens/tiltak

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

Septiktank

! TG 2

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1950.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Filtreringsavløp fra septiktank til kum på andre siden av vei har tidligere i år gått tett, denne ble da spylt opp av rørlegger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Sanitærbygg



Anvendelse

Byggeår
1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Sanitær bygg fundamentert på betong , 1, 2 etasje og loft. Mindre kjeller del i front av bygget, sanitær bygg, kjøkken og fellesrom i 1 etasje, museum i 2 etasje og lagrings loft.



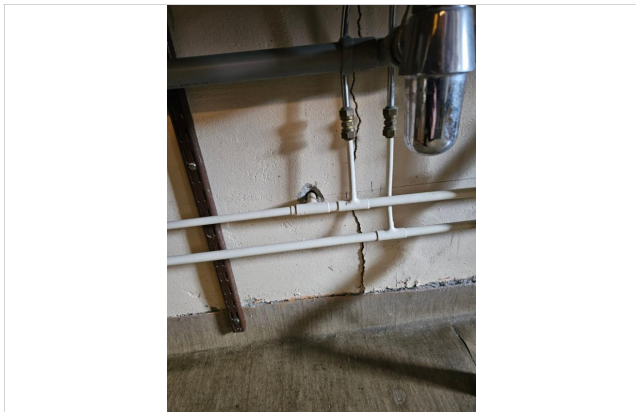
Utvendige forhold

Grunnmur er oppført i betong etasjeskillere av betong og trebjelkelag fra byggeåret.

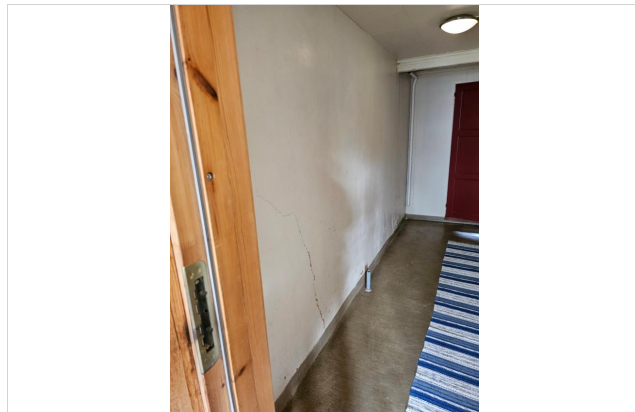
Saltak av trekonstruksjoner med taktekke av stålplater.

Yttervegger er bygd av betong og trekonstruksjoner med utvendig stående kledning.

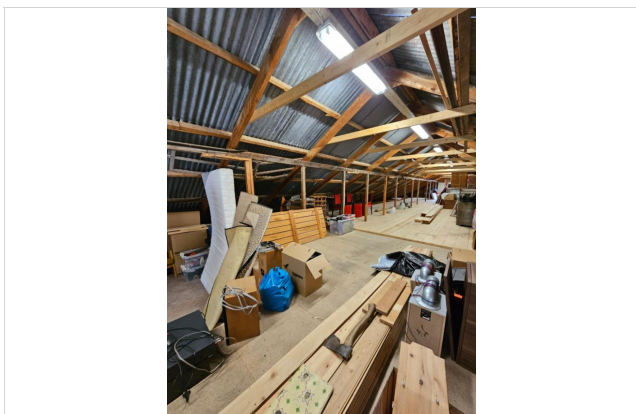
- Synlige skjevheter på kjøkkengulv i 1 etasje.
- Sprekker funnet i betongvegger kjøkken og damegarderobe.
- Fukt funnet i murvegg i gang dametoalett mot vaskerom.



Sprekk i murvegg dametoalett.



Sprekk i murvegg mot vaskerom.



Takkonstruksjon lagringsloft

Innvendige forhold

1. Etasje har belegg, tregulv og fliser på gulvet, malte veggflater og malte innvendige tak.
 2. Etasje har tregulv, malte eller tapetserte veggflater og malte innvendige tak.
- Kaldtloft har lagringsgulv av tre.



Synlige skjevheter på kjøkkengulv.



Sprekk i murvegg på kjøkken.



Felles stue.

Tekniske installasjoner

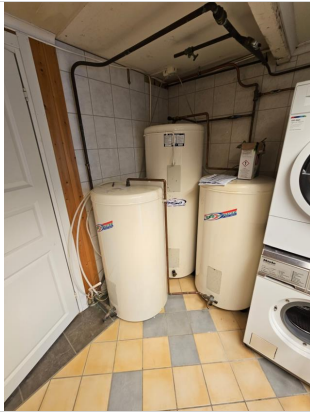
Det elektriske anlegget har automatsikringer, deler av anlegget er oppgradert i 2005, resterende er fra byggeår.

Vann, avløpsrør vv-beredere er skiftet ut på vaskerom, røranlegg på kjøkken, dusjer og toaletter er av eldre type.

Septiktank og avløpsrør fra byggeår.

Mekanisk avtrekk fra kjøkken og vaskerom, naturlig avtrekk fra andre rom.

-Eier opplyser at avløpsrør fra septiktank til filtreringstank på andre siden av E6 tidligere i år har gått tett, dette ble spylt opp av rørlegger.



Vv-beredere



Sikringsskap i vaskerom

Spesialrom

Badstue bygd i 2005 med panel på vegger og i himling, fliselagt gulv.
Sittebenker og el-ovn, uttak for vann og sluk i gulv.



Badstue

Kjøkken

Felles kjøkken

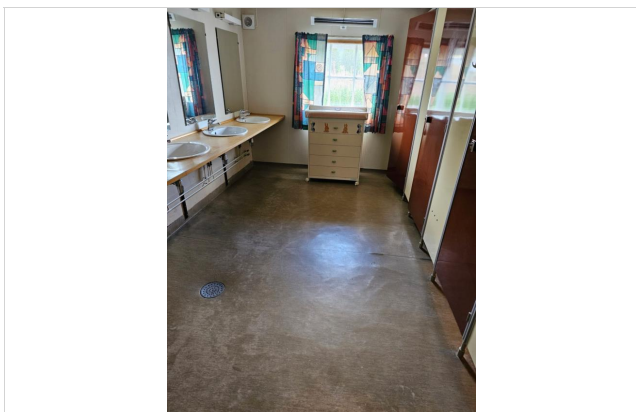


Våtrom

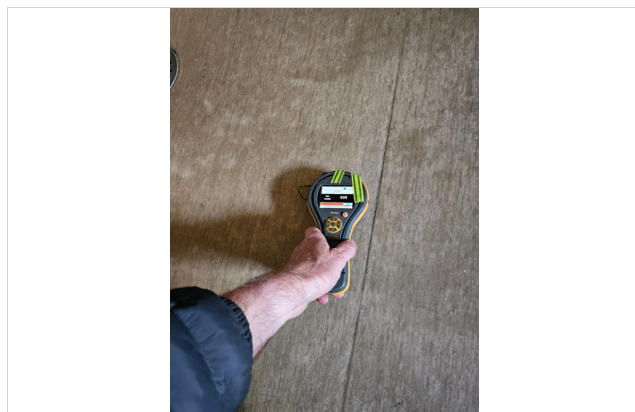
Vaskerom med fliselagte gulv og vegger, vaskerom har i tillegg toaletter, dusjrområde badstue mm.

Dame og herregarderobe med belegg på gulv og malte vegger og himlinger, sanitær og utstyr er toaletter og dusjer.

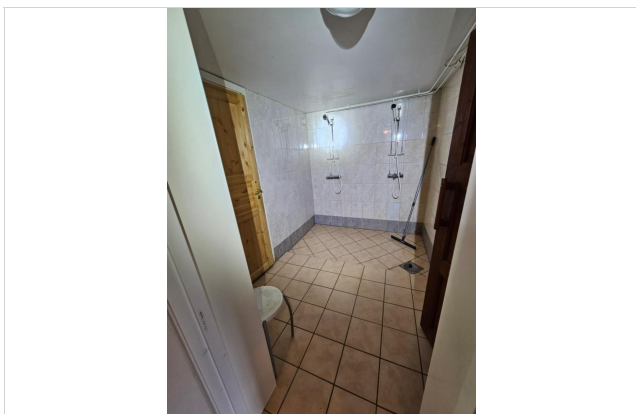
-Fuktmåler indikerer fukt i gulv på dame og herregarderobe, antar at dette er pga det ikke er lagt plast under betonggulv. Her er også gulvbelegg løsnet flere steder og har sprekker.



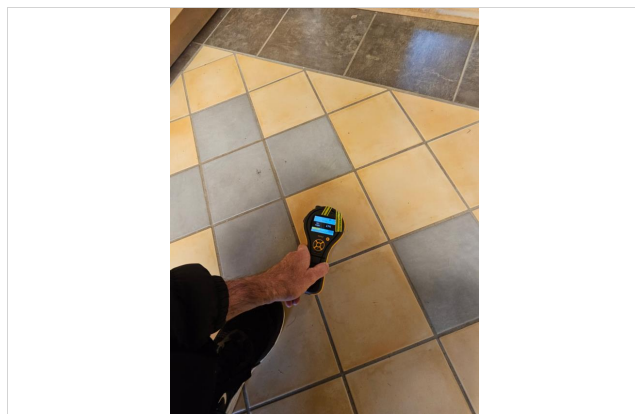
Dametoalett



Høye indikasjoner på fukt i gulv på dame og herretoalett.



Dusjområde ved vaskerom og badstue.



Ikke funnet høye indikasjoner på fukt i vaskerom.

Tilbygg / modernisering

2005	Tilbygg	Tilbygd med svalgang i 1 etasje
2005	Modernisering	Vaskerom og badstue pusset opp
2013	Modernisering	Etterisolert bygget og lagt ny panel utvendig.

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Bygningsstruktur

Fjøsbygg fundamentert på betong med kjeller, 1, 2 etasje og loft.



Fasade mot nord og sør.



Fasade mot vest

Utvendige forhold

Grunnmur er oppført i betong etasjeskillere av betong og trebjelkelag fra byggeåret.
Saltak av trekonstruksjoner med taktekke av eternitt.

Yttervegger er bygd av betong og trekonstruksjoner med utvendig stående kledning.

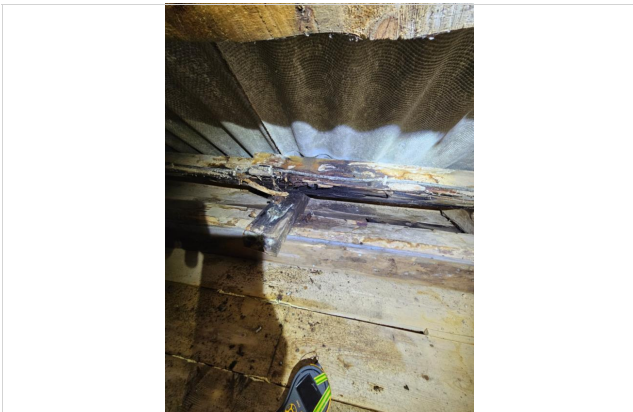
- Takplater knekt, funnet 3 hull i møne, møneplater løsnet flere steder.
- Pågående lekkasje gjennom tak, råteskader på treverk mot sør.
- Motfall fra yttervegg overside
- Kommer 20 til 30 cm. vann inn på kjellergulv under vårtining, mangelfull drenering.
- Råte på ytterpanel.



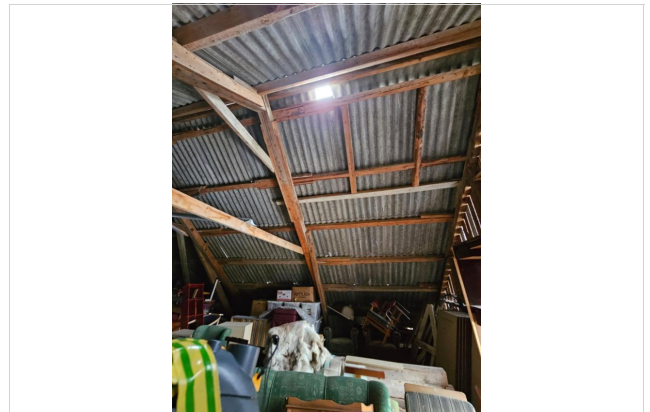
Skader på eternittplater, plater begynt og gå i oppløsning.



Mangler flere steder tetting i mønet.



Fukt og råte på loft, pågående lekkasje.



Synlige hull i mønet.

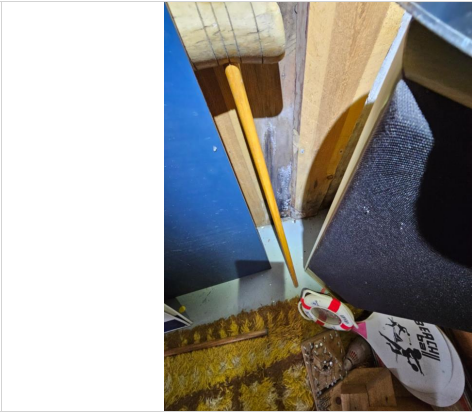
Innvendige forhold

Kjeller har 3 boder med overflater av betong, noen overflater i biljardrom er kledd med trepanel

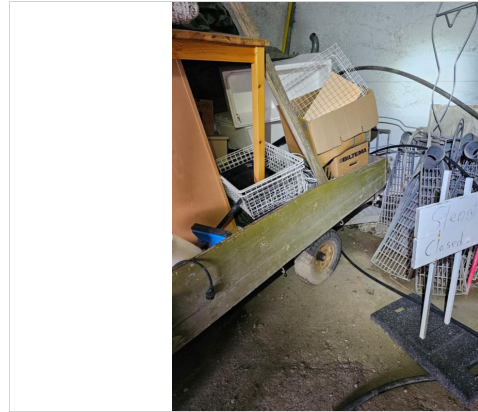
1. Etasje har malte betongoverflater
2. Etasje har malte overflater på betong og trepanel.

Loft har lagringsgulv av tre,

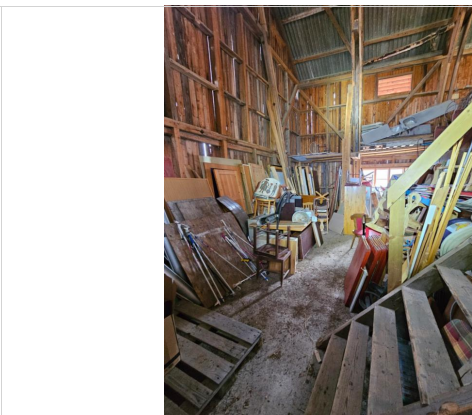
-Fukt og råteskader på treverk i biljardrom kjeller.



Fukt og råte på vegger i biljardrom.



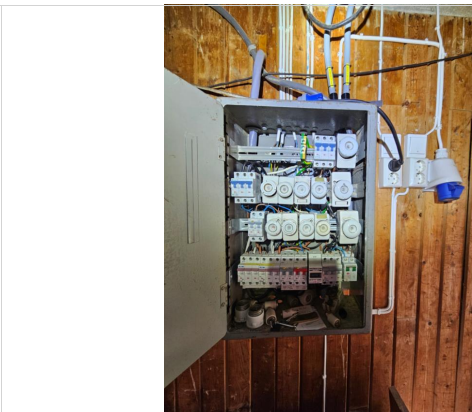
Merker på hengerhjul etter hvor mye vann det har kommet inn på gulv i kjeller.



Høylager 1 etasje

Tekniske installasjoner

Innlagt lys og stikk, sikringsskap med skrusikringer og automatsikringer.
Bygget har ikke innlagt vann og avløp.



Sikringsskap.

Bygg 4 doktorhus



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Bygget har lav standard på deler av bygningsmassen. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Bygningsstruktur

Utleiehytte på et plan.



Utvendige forhold

Grunnmur av betong med sparestein.

Saltak av trekonstruksjoner med taktekke av stålplater.

Yttervegger er bygd av trekonstruksjoner med utvendig liggende kledning.

Vinduer med malte trekarmene og glass.

-Skader på grunnmur.

-Trepanel nært bakken på bakside, fasader er malingsslitt.

-Råte på vegg bakside.

-Bulker og rust på takplater.



Synlige skader på grunnmur.



Treverk nært bakken, fall mot vegg, råteskader og fukt på vegg, synlige skjevheter på takkonstruksjon.



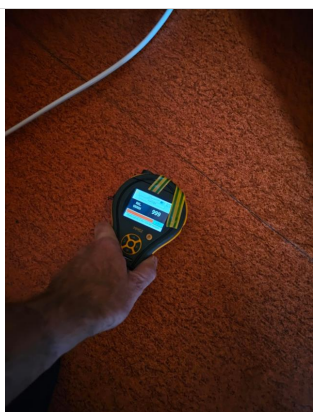
Bulker, skader og rust på taktekke.

Innvendige forhold

Fliser, belegg, laminat på gulvet, malte, panelte eller tapetserte veggflater og malte innvendige tak.

-Fuktindikator indikerer fukt i gulv på soverom mot bakvegg.

-Registrert 2 cm. skjevhet på innvendige gulv.



Fuktindikator indikerer høye verdier på gulvbelegg i soverom.

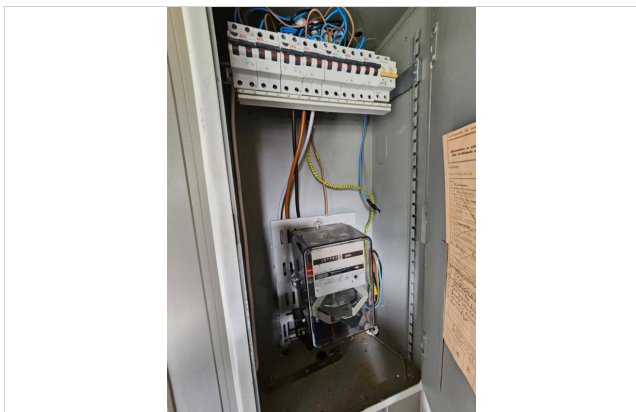
Tekniske installasjoner

Det elektriske anlegget har automatsikringer, sikringsskap er plassert i gang, det er ikke fremlagt dokumentasjon på anlegget.

Oppvarming med vegghengte el-ovner.

Vv-bereder og vanninntak er plassert på bad/vaskerom.

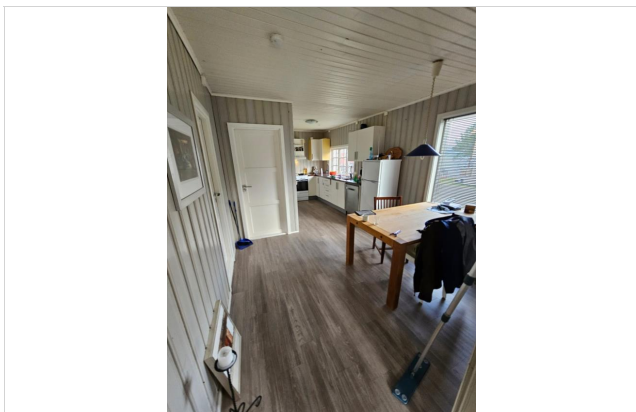
Avløp til felles septik med andre bygg på tomten, vann fra lokalt vannverk.



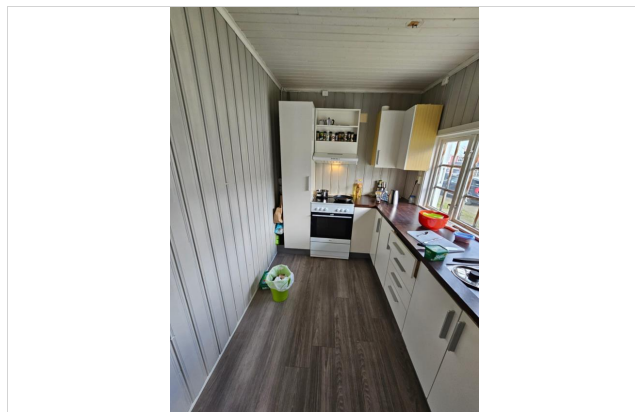
Sikringsskap i gang.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning av nyere dato med malte fronter og laminerte benkeplater.
Nedfelt vaskekum og opplegg til oppvaskmaskin,
Ventilator og vegg ventil



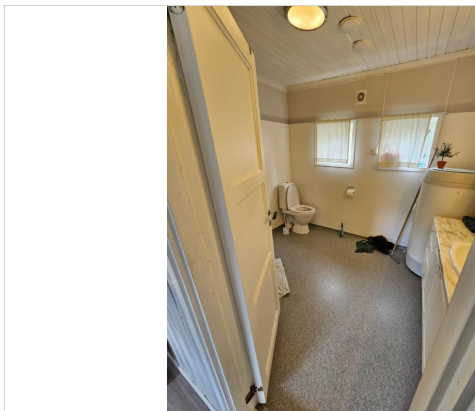
Kjøkken



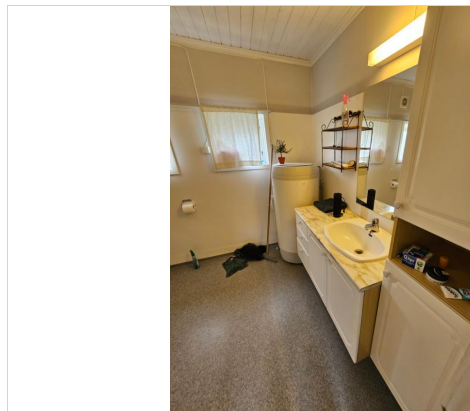
Kjøkken

Våtrom

Bad med belegg på gulv/vegger og malte plater i himling.
Sanitær og utstyr er vv-bereder, opplegg til vaskemaskin, toalett, dusjhjørne og servant innredning.
Avtrekk er gjennom el-ventil i vegg, oppvarming er med vegg hengt el-ovn.



Bad



Bad

Tilbygg / modernisering

1975	Ombygging	Ombygd fra lager til legekantor, så til utleiehytte.
2013	Modernisering	Bad renover
2020	Tilbygg	Tilbygd med gang
2005	Modernisering	Flyttet over på grunnmur

Bygning nr. 5 lagerbygg



Anvendelse

Byggeår

2016

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Garasje/lagerbygg på et plan.



Utvendige forhold

Saltak med stålplater.

yttervegger av trekonstruksjoner med liggende kledning utvendig, betongvegg mot grunn på bakside.

En leddport og dør på langvegg, sidehengset port på røstvegg.

Brukt eldre vinduer og porter.

-Kommer inn vann ved bakre hjørne ved tining og nedbør til tross for at det er etablert drens.

-Gjenstår arbeid utvendig rundt vinduer, dører og hjørnekasser.

-Takrenne mangler nedløp, har sig på midten.

-Der er ikke markisolert rundt bygget utvendig.

-Murblokker under yttervegger har ikke forankring til betong



Bøy og sig på takrenne, takrenne mangler nedløp.



Ikke gjort ferdig med lister og brett rundt vinduer, dører og hjørner, det er ikke markisolert utvendig.



Kommer inn vann og fukt i bakkant for det om det er etablert drens.
Murblokker under yttervegger er ikke forankret til betongunderlag.

Innvendige forhold

Uisolerte trekonstruksjoner

Betongulv

Innlagt lys og stikk.



Innvendig

Tekniske installasjoner

Innlagt lys og stikk

Campinghytte nr. 16-19



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Hytter er gamle og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Bygningsstruktur

Frittliggende hytter på et plan punkt fundamentert på stolper.

-Eier opplyser at byggene beveger seg vintertid grunnet ustabil grunn og svak fundamentering.



Hytte nr. 16



Hytte nr. 17



Hytte nr. 18



Hytte nr. 19

Utvendige forhold

3 hytter bygd av laftet tømmer, en hytte bygd av bindingsverk.

Saltak tekket med stålplater og papp.

Bjelkelag av trekonstruksjoner med stubb.

Malte vinduer med sprosser og glass.

-Alle hytter har skjevheter på gulv målt til 5 til 7 cm., flere steder at hytta ikke står på fundamenter, fundamenter har større

skjevheter og de ser ut som de ligger kun oppå bakken.

- hytter har utettheter i stubb i nr. 16 og nr. 19
- Råte på vindskier og undertak nr. 16
- Råte på vindskier og tømmer i hytte nr. 19
- Mye svikt i gulv på hytte nr. 19
- Knust glass i stuevindu og råte på ytterdør på hytte nr. 19



Råte på undertak nr. 16, mangler vannbord



Utett stubb nr. 16 ser rett inn på isolasjon under bad og soverom



Fundamenter har ingen bærende funksjon under hytte nr. 17



Utettheter i stubb under hytte nr. 19

Innvendige forhold

Innvendige overflater har heltregulv, tømmervegger/panel og panel i tak.

- Mugglukt inne hytte nr. 19



Innvendig hytte nr. 16



Innvendig hytte nr. 17



Innvendig hytte nr. 18



Innvendig hytte nr. 19

Tekniske installasjoner

Hytte 16-19 har innlagt vann, avløp og strøm som er tilkoblet fellesanlegg.

Oppvarming er med vegg hengte el-ovner.

Bad med toalett, servant, vv-bereder og dusjkabinett i hver hytte.

Veggbokser med skrusikringer/automatsikringer, åpent el-anlegg.



Skrusikringer, automatsikringer og måler på vegg.



Vv-bereder

Kjøkken

Minikjøkken med 2 stekeplater, vask, vaskeskap og kjøleskap i 3 hytter, en hytte med malte fronter og benkeplate med nedfelt vask.

-Armaturløst til kjøkken i nr. 16 er løst.

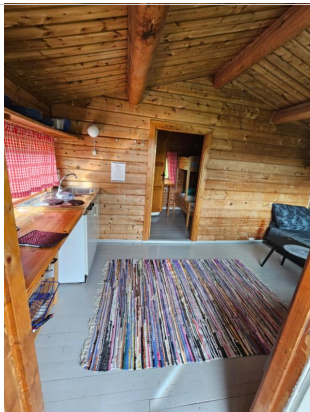
-defekt hengsel på vaskeskap hytte nr. 16



Kjøkken nr.16



Kjøkken nr. 17



Kjøkken nr. 18



Kjøkken nr. 19

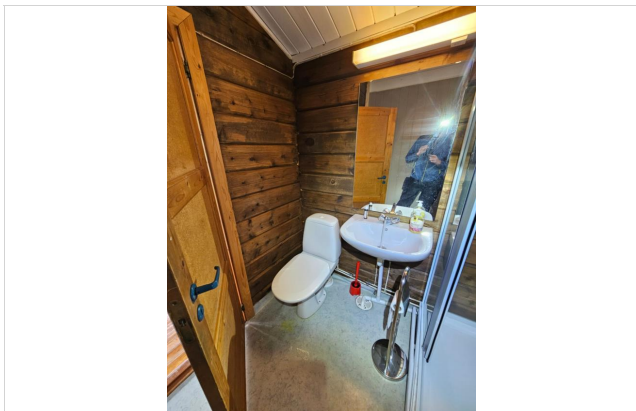
Våtrom

Bad med belegg på gulv, tømmervegger og panel i himlinger.

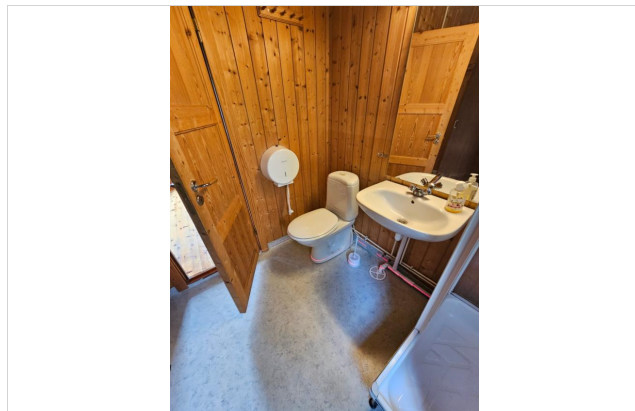
Sanitær og utstyr består av toalett, dusjkabinett og servant.

Rommet har en sluk i gulvet, oppvarming med vegghengt stråleovn, ventilering er naturlig med veggventil.

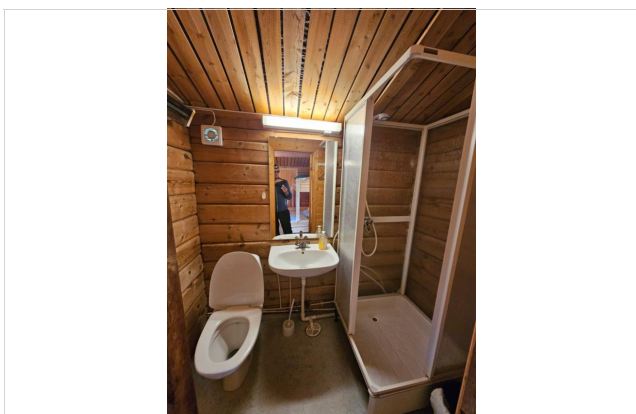
-Badegulv har motfall til sluk.



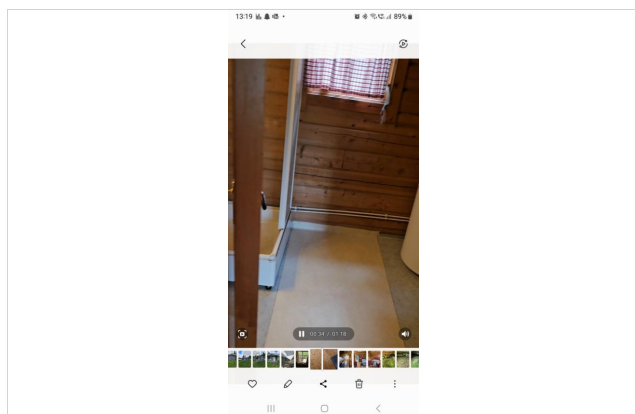
Bad hytte nr. 16



Bad hytte nr. 17



Bad hytte nr. 18



Bad hytte nr. 19

Tilbygg / modernisering

1980 Modernisering Bygd bad på soverom

2000 Modernisering Lagt stålplatetak

Campinghytter 10-14



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

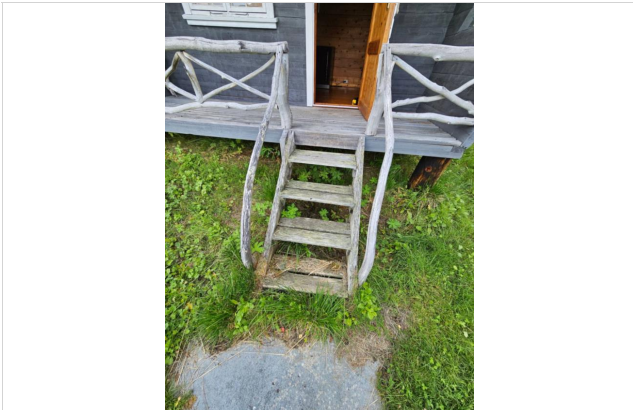
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

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

Bygningsstruktur

Hytter bygd på et plan av maskin laftet plank med saltak fundamentert på trepåler, hytter har ikke innlagt vann/avløp
-Eier opplyser at det samler seg mye sand og grus i bakkant av hytter etter vår tining.



Råteskader på trapper

Utvendige forhold

5 hytter bygd av laftet tømmer.

Saltak tekket med stålplater, et hyttetak er tekket med papp.

Bjelkelag av trekonstruksjoner med stubb.

Malte vinduer med sprosser og glass.

-Treverk bak hyttene ligger i kontakt med bakken og har symptomer på råde.

-Hyttetak med papp har skader på papp, et hyttetak har skader på stålplater.

-Utvendige trapper har råteskader.

-Skjevheter på gulv målt til opp mot 7 cm. og terrasser, synlige skjevheter på fundamenter.



Treverk på baksiden av hytter er i kontakt med bakken og har symptomer på råteskader.



Papp flerret av på hyttetak begge sider, ikke funnet fukt inne.



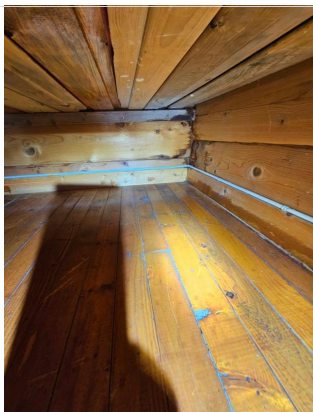
Bakkant på hytter er i kontakt med bakken, svak fundamentering som er kilt og rettet i ettertid.

Innvendige forhold

Innvendige overflater har heltregulv, tømmervegger/panel og panel i tak.
-Synlig misfarging etter fukt på innvendige hjørner.



Skader på stålplatetak



Synlig misfarging på innvendige hjørner.

Tekniske installasjoner

Innlagt lys og stikk, oppvarming med vegghengte el-ovner.

Tilbygg / modernisering

2005 Modernisering Lagt stålplatetak på gammel papp.

Utleiehytte 23



Anvendelse

Byggeår

1974

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Bygget er oppført på et plan med saltak



Utvendige forhold

Saltak med stålplater.

Yttervegger av trekonstruksjoner med stående kledning.

Grunnmur av betong, innvendig bjelkelag av trekonstruksjoner.

Malte vinduer med sprosser.

Treplatt ved inngang og ut fra kjøkken/stue.

-Mangler musestoppere på utvendig panel, panel er stedvis nært bakken, råte funnet nede på panel ved et hjørne.

-Ikke lagt plast på grunn i krypekjeller, mangler ventilrist over luftehull til krypekjeller, mangler adkomst til krypekjeller.

-Mangler rekkverk på deler av terrasse.

-Bulker på takplater, mangler beslag over vindskier.



Råte på endeved på panel som er nært bakken.



Mangler musestoppere på utvendig panel



Bulker på takplater, mangler beslag over vindskier.

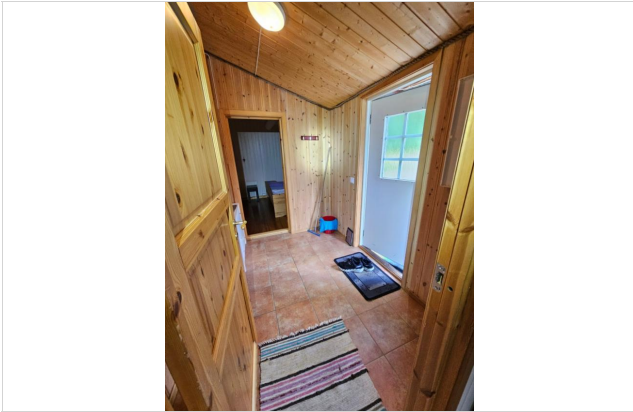


Mangler rekkverk på terrasse

Innvendige forhold

Innvendige overflater gulv har fliser heltregulv, malt panel på vegger og tak.

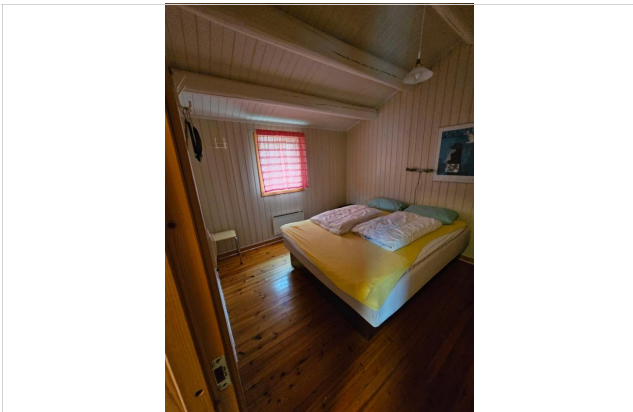
-Innvendige gulv har 3-4 cm. skjevhet.



Gang



Stue



Soverom

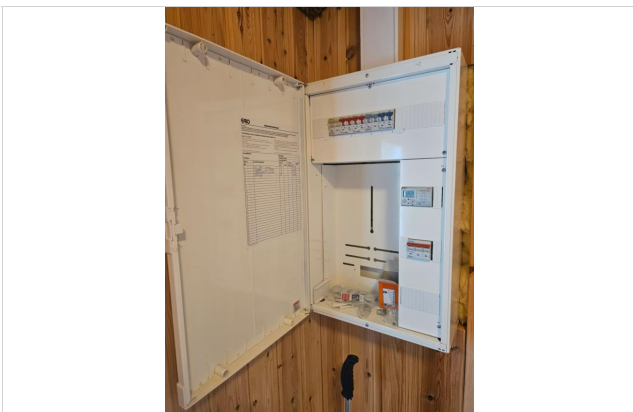
Tekniske installasjoner

Åpent og skjult el-anlegg med automatsikringer.

Innlagt vann og avløp.

200 liters vv-bereder

Oppvarming med vegghengte el-ovner.



Sikringsskap

Kjøkken

Kjøkken med laminerte fronter og nedfelt vaskekum.



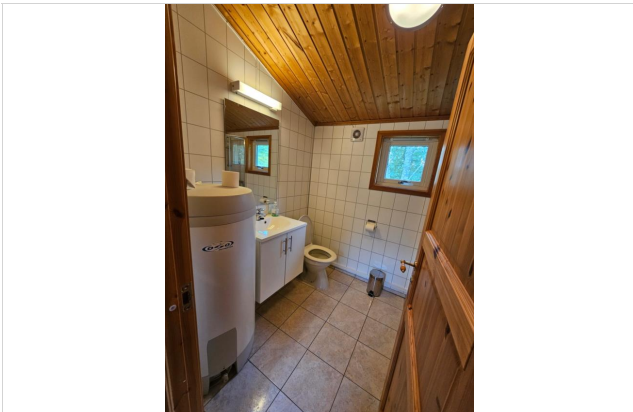
Kjøkken



Vaskeskap

Våtrom

Bad fra byggeår med fliser på gulv, baderomsplater på vegger og panel i himlinger.
Sanitær og utstyr består av toalett, dusjhjørne og vv-bereder.
Rommet har en sluk i gulvet og el-avtrekk i yttervegg.



Bad



Bad

Tilbygg / modernisering

2005 Ombygging Bygd sammen av 2 hytter med bad og gang på midten

Felix hytta, utleiehytte nr. 24



Anvendelse

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Laftet hytte på et plan med skifertak fundamentert på påler, overbygd inngangsparti med platt og trapp.



Utvendige forhold

Saltak med stålplater.

Yttervegger av laftet tømmer..

Punkt fundamentert på murblokker og trestokker.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner med stubb under.

Malte vinduer med sprosser.

-Svak fundamentering.

-Hull i stubbplater under bad, stubbplater løsnet flere steder under stue.

-Takrenne er bøyd, er ikke montert nedløp på takrenne



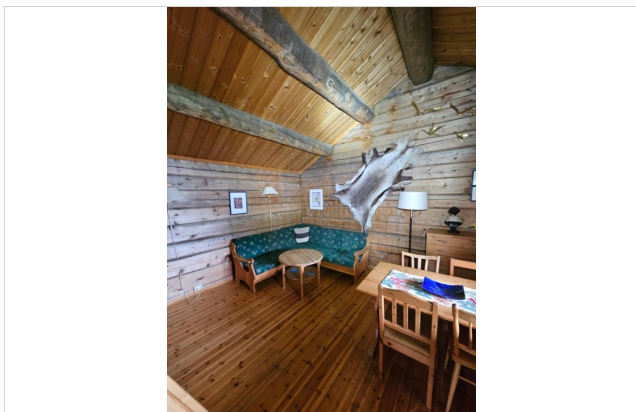
Svak fundamentering, mangelfull forankring av hytte til fundament.



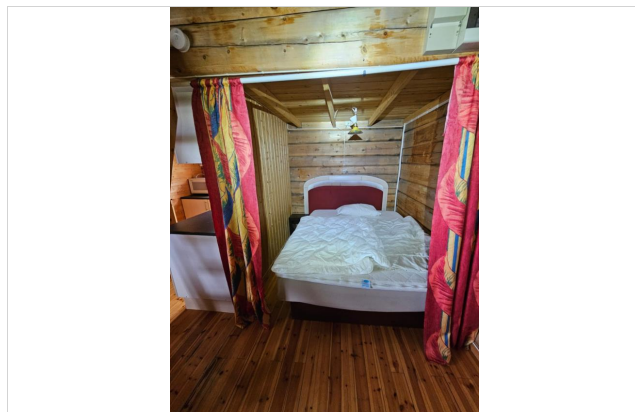
Hull i gulv under bad, fremkommer synlig avløpsrør her, stubbplater løsnet flere steder under stue.

Innvendige forhold

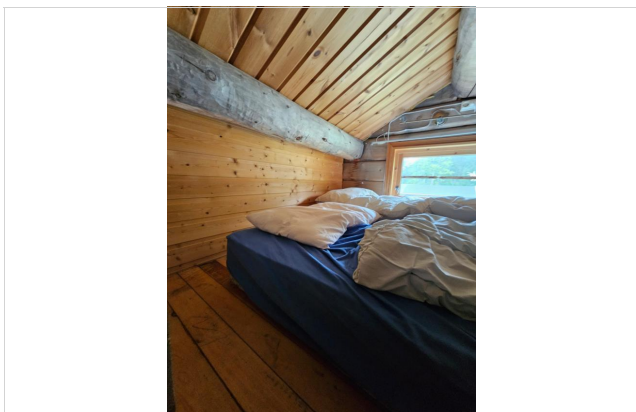
Innvendige overflater gulv har heltregulv, vegger av laft, panel i tak.
-Innvendige gulv har 2-3 cm. skjevhet.



Stue



Sovealkove



Hems

Tekniske installasjoner

Åpent el-anlegg med automatsikringer.

Innlagt vann og avløp.

Vv-bereder på bad.

Oppvarming med vegg hengte el-ovner.



El-anlegg med automatsikringer



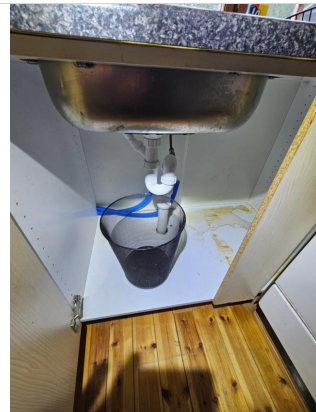
Vv-bereder

Kjøkken

Kjøkken med laminerte fronter og nedfelt vaskekum.



Kjøkken



Vaskeskap

Våtrom

Bad med belegg på gulv, tømmer/panel på vegger og panel i himling.
Sanitær og utstyr består av toalett, dusjkabinett, servant og vv-bereder.
Rommet har en sluk i gulvet og el-avtrekk i yttervegg.

Skiferstua, utleiehytte nr. 25



Anvendelse

Byggeår

1947

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Bygningsstruktur

Bygget er oppført på et plan med saltak, opprinnelig skiferstue i tømmer bygd i 1947, senere påbygd bad, gang og soverom.



Utvendige forhold

Saltak tekket med papp.

Yttervegger av laftet tømmer på eldste del og bindingsverk med liggende kledning på tilbygg.

Grunnmur av betong, innvendig bjelkelag av trekonstruksjoner.

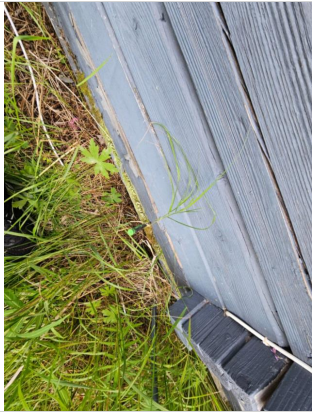
Malte vinduer med midtsprosser.

Treplatt ved inngang.

-Synlige skjevheter og svai på tak gammel del.

-Råte på bunnstokker og tømmer

-Krypekjeller mangler plast, lav høyde mellom gulv og bakken, ingen adkomst for inspeksjon av krypekjeller.



Råte på bunnstokk bakside, stokker ligger nært bakken.



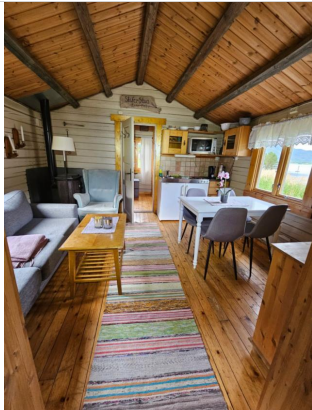
Synlig råte på tømmer

Innvendige forhold

Innvendige overflater gulv har belegg, tregulv, trepanel, tømmer på vegger og trepanel i tak.

-Innvendige gulv har 3 cm. skjevhet.

--Lukt i gang som kan være fra mugg.



Stue med minikjøkken og overskap



Gang



Soverom 1



Soverom 2

Tekniske installasjoner

Åpent og skjult el-anlegg med automatsikringer.

Innlagt vann og avløp.

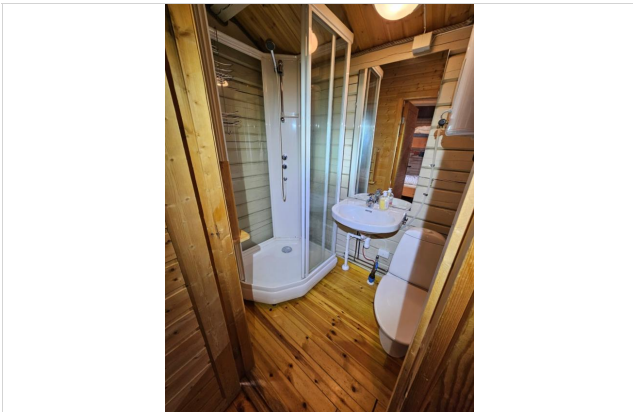
200 liters vv-bereder

Oppvarming med vedfyring og el-ovner

Våtrom

Bad med treggolv, tømmerpå vegger og panel i himling.

Sanitær og utstyr består av vanninntak/stoppekran, toalett, dusjkabinett, servant og vv-bereder.



Caminghytter 1-8



Anvendelse

Byggeår

1972

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Bygningsstruktur

Hytter bygd på et plan av maskin laftet plank med saltak fundamentert på påler av tre, hytter har ikke innlagt vann/avløp

-Hytte 1 er ødelagt av fukt, råte og skjevheter er tatt ut av bruk.

-Hytte nr. 8 eies av Caravanklubben.



Bakkant på hytter ligger nært bakken,

Utvendige forhold

8 hytter bygd av laftet tømmer.

Saltak tekket med stålplater.

Bjelkelag av trekonstruksjoner med stubb.

Malte vinduer med sprosser og glass.

-Treverk bak hyttene ligger i kontakt med bakken, flere hytter har råteskader på treverk som er i kontakt med bakken..

-Flere av hyttene har lukt som minner om mugg/jordlukt.

-Skjevheter på opp mot 8 cm. svak fundamentering med skjeve fundamenter i ustabil grunn.



Råte i stokker på bakside som er nært bakken



Hytter

Innvendige forhold

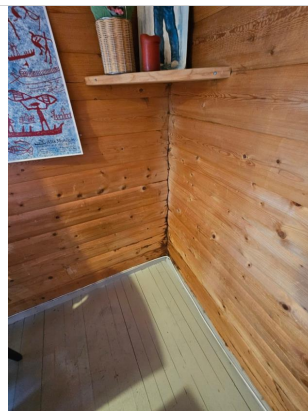
Innvendige overflater har heltregulv/belegg, tømmervegger/panel og panel i tak.

-Flere hytter har lukt som minner om mugg/jordlukt-

-Misfarging på innvendig tømmer i hjørner



Gulv har seget flere cm, slik at køyeseng har ingen bæring på midten.



Misfarging på innvendige hjørner.



Hytter innvendig

Tekniske installasjoner

Innlagt lys og stikk, oppvarming med vegghengte el-ovner.



Hytter innvendig

Tilbygg / modernisering

2005 Modernisering Lagt stålplatetak på alle hytter.

Utleiehytte nr. 27 bestemorhuset



Anvendelse

Byggeår

1948

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

Bygningsstruktur

Utleiehytte bygd av brakkeflak



Hytte utvendig

Utvendige forhold

Vinklet saltak teknet med stålplater.

Yttervegger av trekonstruksjoner med liggende kledning på tilbygg.

Grunnmur av betong, innvendig bjelkelag av trekonstruksjoner.

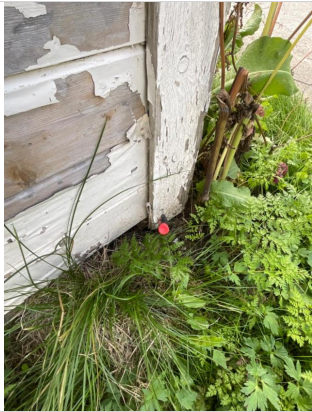
Malte vinduer med sprosser.

-Råte på treverk utvendig som er nært bakken.

-Grunnmur har stedvis sprekker samt at betong går i oppløsning.

-Et vindu er sprekt.

-Grunnmur og kjellergulv har ikke fuktsikring og drenering.



Råte på treverk som ligger nært bakken



Grunnmur går i oppløsning



Sprekt glass i vindu.

Innvendige forhold

Innvendige overflater gulv har parkett, fliser, belegg, malte bord, malt panel på vegger, og malte plater i tak.

-Skadelig fukt og mugg i kjeller.

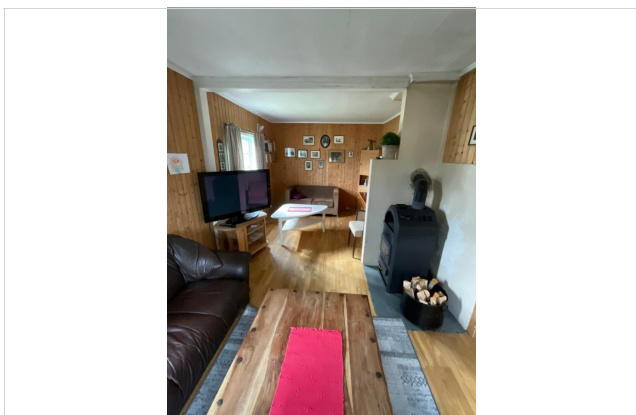
-Takplater på soverom har løsnet fra innfestning.



Fuktmåling i kjeller viser 22,3 prosent som gir grunnlag for vekst av muggsopp.



Takplater på soverom har løsnet fra innfestning.



Stue

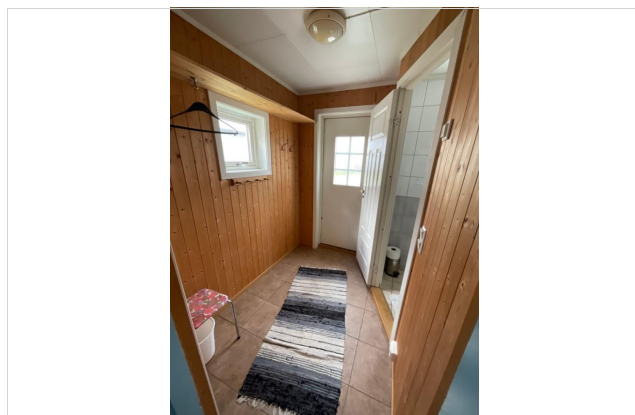
Tekniske installasjoner

Innlagt strøm, vann og avløp.

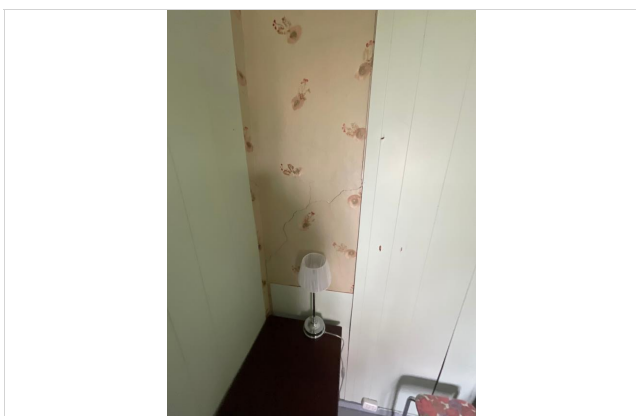
200 liters vv-bereder plassert i kjeller.

Oppvarming med vedfyring og vegghengte el-ovner, vedovn i stue og kjøkken.

-Sprekk i pipeside på soverom.



Gang



Sprekk i pipeside på soverom.

Kjøkken

Enkel innredning med nedfelt kum og avtrekk over stekeovn med rørføring ut gjennom yttervegg.



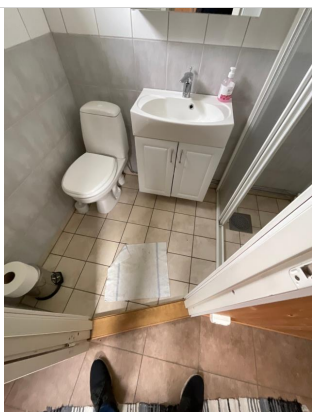
Kjøkken



Vedovn på kjøkken

Våtrom

Bad fra byggeår med fliser på gulv/vegger og malte plater i himling.
Sanitær og utstyr består av toalett, dusjkabinett og servantinnredning.
Rommet har en sluk i gulvet og el-avtrekk i yttervegg.
-Sluk er stengt inne av dusjvegger.



Sluk er stengt inne av dusjvegger.

Tilbygg / modernisering

1998 Modernisering Ny utvendig panel, pusset opp overflater inne.

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)
2 Etasje	86	80	6	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kontor	Bod
1 Etasje	102	94	8	Stue , Kjøkken , Bad , Gang , Gang 2, Gang 3	Bod
Kjeller	86	0	86		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	274	174	100		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Sanitærbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 etasje	226	0	226		Museum
Lagringsloft	100	0	100		Lagringsloft
1 Etasje	261	0	261	Felles kjøkken, Felles toaletter og dusjer herrer. , Felles toaletter og dusjer damer., Vaskerom og badstue, Stue felles, Svalgang	
Sum	587	0	587		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	216	0	216		utstillingslokale, Lagerrom
Kjeller	200	0	200		Bod , Bod 2, Verksted, Biljardrom
2 etasje	150	0	150		Høylager museum
Loft	118	0	118		Lagringsloft
Sum	684	0	684		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Bygg 4 doktorhus

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	60	60	0	Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom , Soverom 2	
Sum	60	60	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Eier opplyser at det er flyttet på grunnmur i 2005, det er ikke gitt tillatelse til dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bygning nr. 5 lagerbygg

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	129	0	129		Garasje/lager
Sum	129	0	129		

Kommentar

Arealer er hentet fra Landbrukstakst

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Campinghytte nr. 16-19

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	29	29	0	Stue/kjøkken , Soverom , Bad	
Sum	29	29	0		

Kommentar

Det er 4 stk. frittstående hytter på 29 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Campinghytter 10-14

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	8	8	0	Soverom	
Sum	8	8	0		

Kommentar

Arealer er gjelder 5 like hytter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utleiehytte 23

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	33	33	0	Gang , Stue/kjøkken , Bad , Soverom	
Sum	33	33	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Eier opplyser at bygget står på ulovlig grunnmur.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Felix hytta, utleiehytte nr. 24

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	24	24	0	Stue/kjøkken , Soverom , Bad	
Sum	24	24	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Skiferstua, utleiehytte nr. 25

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	34	34	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bad	
Sum	34	34	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Eier opplyser at hytta er satt på ulovlig ringmur.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Caminghytter 1-8

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	12	12	0	Campinghytte	
Sum	12	12	0		

Kommentar

Areal er opplyst av eier.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Utleiehytte nr. 27 bestemorhuset

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	60	60	0	Gang , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Soverom 2	
Sum	60	60	0		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.8.2023	Tom Sandvik	Takstingeniør
	Ole Magnus Rapp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5403 ALTA	6	10		0	165928.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Langfjordveien 1405							
Hjemmelshaver Rapp Ole Magnus							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
750 000	2000

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 symptom 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/FA8997>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Tilstandsrapport

📍 Langfjordveien 1417, 9545 LANGFJORDBOTN

📖 ALTA kommune

gnr. 6, bnr. 20

Areal (BRA): Fritidsbolig 141 m², Bod 18 m², Fjøs 189 m²



Befaringsdato: 18.08.2023

Rapportdato: 21.09.2023

Oppdragsnr.: 20179-1113

Referansenummer: TR5827

Autorisert foretak: Tømrermester Tom Sandvik AS

Sertifisert Takstingeniør: Tom Sandvik

Vår ref: Tom Sandvik



Gyldig rapport
21.09.2023

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Tom Sandvik

Tom Sandvik

Uavhengig Takstingeniør

tom@sandviktakst.no

913 93 136

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
2 Etasje	34	34	0
1 Etasje	66	54	12
Kjeller	41	0	41
Sum	141	88	53
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 Etasje	18	0	18
Sum	18	0	18
Fjøs			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Kjeller	44	0	44
1 Etasje	75	0	75
Andre etasjer	70	0	70
Sum	189	0	189

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bod

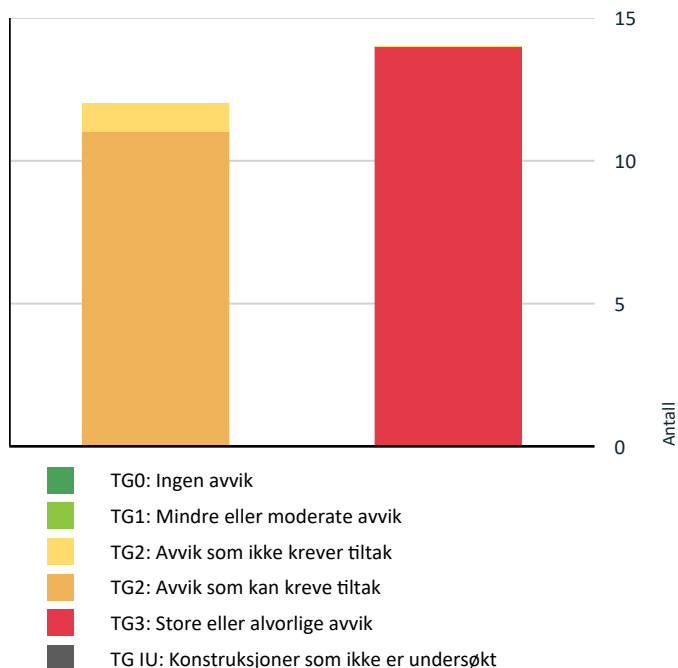
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Fjøs

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

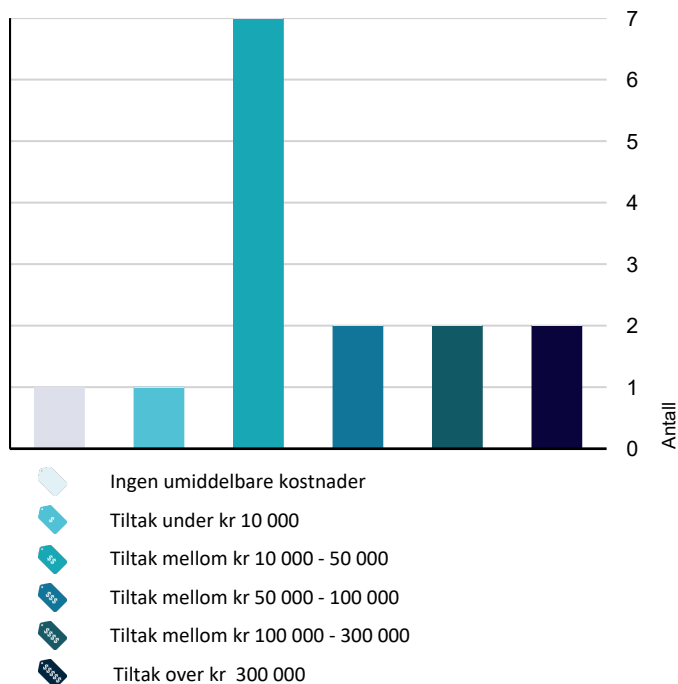
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Utvendige beslag har utettheter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mangler 10-15 taksten, beslag mangler og er utett, pågående fuktlekkasje på vaskerom 1 etasje



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er store deformasjoner i renner og nedløp. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist omfattende skade i fasade. Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Råte på utvendig panel ved inngang og utenfor vaskerom, brukt rustspiker på utvendig kledning



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er ingen lufting i konstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.



Kostnadsestimat: Over 300 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er påvist skader på overflater.

Fuktskader på overflater i vaskerom 1 etasje



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige trapper - kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Dreneringen er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



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. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



Innvendig > Etasjeskille/gulv i andre etasje

[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. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.



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](#)

Det er påvist andre avvik:

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Avtrekk fra kjøkkenvifte er ført til luftekanal pipe, pipe skal kun brukes til ildsted.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

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

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

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

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

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

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

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

Boligen har åpent/skjult el-anlegg med skrusikringer, sikringsskap er plassert i bod.

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

Grunnmuren har sprekke-dannelser.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

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

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Taktekkingen er av skifertakstein.



Mangler 10-15 takstein, samt mønebeslag, det er pågående vannlekkasje over vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader eller avvik på selve taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Utvendige beslag har utettheter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mangler 10-15 taksten, beslag mangler og er utett, pågående fuktlekkasje på vaskerom 1 etasje

Konsekvens/tiltak

- Taktekkingen må skiftes eller utbedres.

Fukt og råteskader på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløp av malt metall.



Deformasjoner og utettheter på takrenner

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Nye renner og nedløp må monteres

Vann fra nedbør og smeltevann renner ned langs med yttervegger og påfører mer fukt til yttervegger og grunnmur.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 3

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.



Synlig råte på yttevegg utenfor vaskerom og bad

Tilstandsrapport



Brukt rustspiker på utvendig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist fuktskader i veggkonstruksjonen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Råte på utvendig panel ved inngang og utenfor vaskerom, brukt rustspiker på utvendig kledning

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Fukt og råte sprer seg og vil medføre økt skadeomfang over tid.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

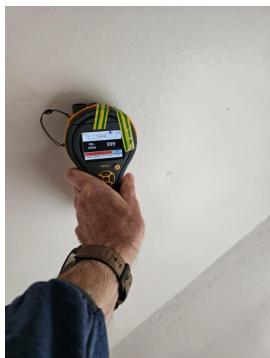
Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.



Tak i vaskerom 1 etasje har synlige hevelser og skadelig fukt.



Skadelig fukt påvist i himling vaskerom 1 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Vinduer

TG 3

Bygningen har trevinduer med koblet glass.



Symptomer på råte utvendig på vinduer, sprekt glass i et vind loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør.



Ytterdør har mye slitasje nede på døra

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendige trapper

! TG 3

Utvendig trapp av betong ved inngang.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNENDIG

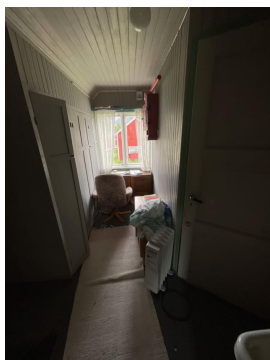
Overflater

! TG 3

Innvendig er det gulv av furu og beleg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og trepanel.



fuktflekker på vegg og himling i vaskerom 1 etasje.



innvendige overflater 2 etasje.



overflater 2 etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist skader på overflater.

Fuktskader på overflater i vaskerom 1 etasje

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn

! TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille/gulv i andre etasje

! TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

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.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

! TG 2

Boligen har mursteinspipe.



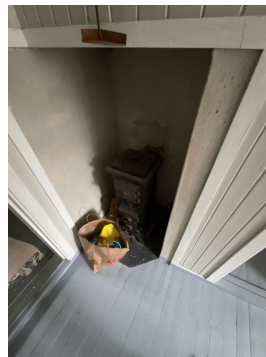
sprekt puss på pipe



avtrekk fra kjøkken går gjennom pipe.



Under 30 cm. til brennbart foran vedovn



Under 30 cm. til brennbart foran vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Avtrekk fra kjøkkenvifte er ført til luftekanal pipe, pipe skal kun brukes til ildsted.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Blir mye fett i luftekanal, større fare for pipebrann.

Rom Under Terreng

! TG 3

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.



råte i treverk.



over 20 prosent fukt målt i utforet vegger.

Tilstandsrapport



fuktflekker på gulv.



innvendig kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Konsekvens/tiltak

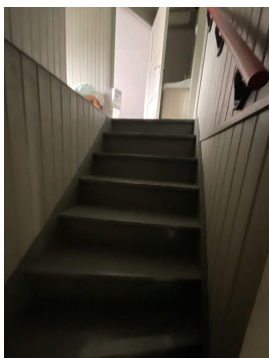
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

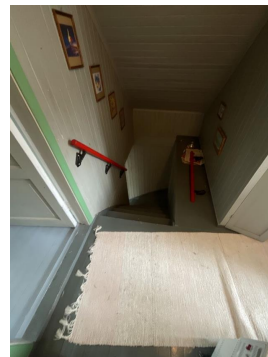
Innvendige trapper

! TG 3

Boligen har malt tretrapp.



manglende håndløper.



manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

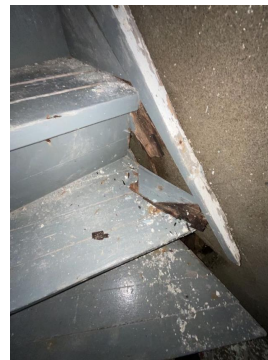
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

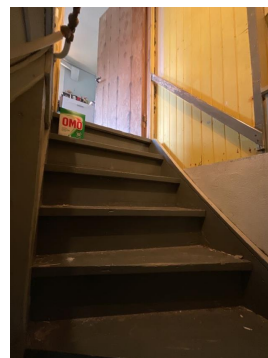
Innvendige trapper - kjeller

! TG 3

Boligen har malt tretrapp.

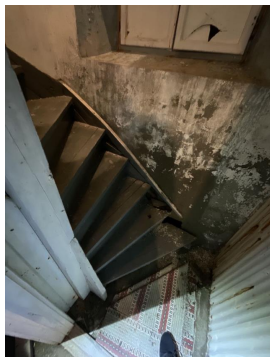


råteskader på trapp.



trapp.

Tilstandsrapport



trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

trapp bør skiftes ettersom det er råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Innvendige dører

TG 2

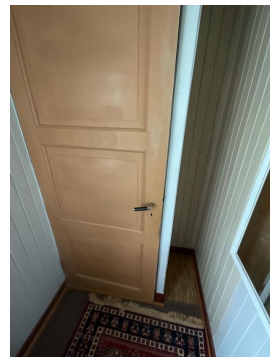
Innvendig har boligen furu fyllingsdører.



innvendige dører i kjeller er skadet og må påregnes å byttes ut.



innvendige dører i 1 og 2 etasje må påregnes å justeres.



innvendig dør.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

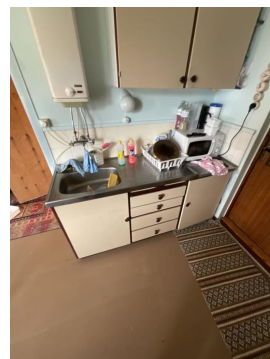
KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.



kjøkken



kjøkken

Tilstandsrapport



under kjøkkenvask.



kjøkken vask.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Avtrekk

! TG 3

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



avtrekk gjennom pipa.



kjøkken ventilator

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.

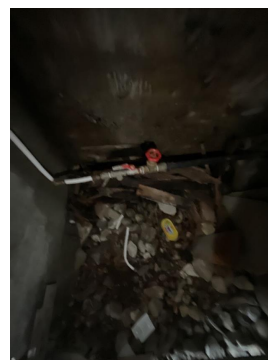
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

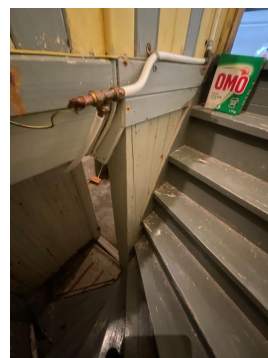
Vannledninger

! TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.



stoppekran.



rør

Tilstandsrapport



rør

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Ventilasjon

! TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.



naturlig ventilasjon



naturlig ventilasjon



naturlig ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

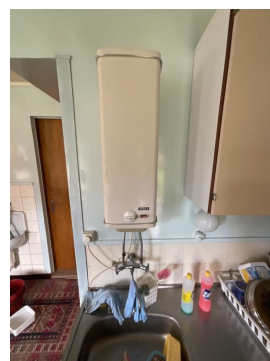
Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank

! TG 2

Varmtvannstanken er av annen type.



varmtvannsbereder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg

! TG 2

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har åpent/skjult el-anlegg med skrusikringer, sikringsskap er plassert i bod.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
4. 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
5. Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja



sikringsskap med skrusikringer.

Branntekniske forhold

TG 3

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



Brannalarm i stue, usikkert om den fungerer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 3

Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på dreneringen.
Dreneringen er ikke visuelt synlig.
Drenering er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Drenering må skiftes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Grunnmur og fundamenter

! TG 2

Bygningen har grunnmur i betongstein.



sprekk i mur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Terrengforhold

! TG 3

Boligen ligger i svakt skrånende terreng mot sør.



Terreng heller inn mot bolig

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeår er opplyst av eier

Standard

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

Vedlikehold

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

Bygningsstruktur

Bodbygg på et plan bygd av trekonstruksjoner med saltak.



Utvendige forhold

Ringmur av betong med bjelkelag av tre.

Saltak av trekonstruksjoner med taktekk av stålplater.

Yttervegger er bygd av trekonstruksjoner med utvendig stående kledning.

Vinduer med malte trekarmene og glass.

Ytterdør og terrassedør i malt utførelse.

-Råteskader på vindskier og vannbord.

-Mye rust på takplater.

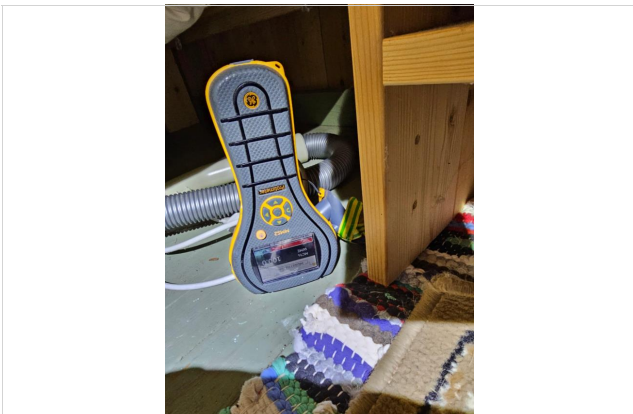
-Ingen adkomst til krypekjeller, trebjelkelag ligger nært bakken, antatt råteskader på gulvkonstruksjon.

Innvendige forhold

Innvendig er det malte trebord på gulvet, malte eller panelte veggflater og malte panelte innvendige tak.

-Skadelig fukt i innvendige gulv, gulv svaier/gir etter som indikerer at her mest sannsynlig er råteskader i gulvkonstruksjon.

-Mugg og råtelukt inne.



Skadelig fukt i gulv soverom.

Tekniske installasjoner

Innlagt lys og stikk.

Fjøs



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Bygningsstruktur

Fjøsbygg med kjeller 1 og 2 etasje.



Utvendig mot E6

Utvendige forhold

Grunnmur og fundamenter av betong.

Saltak av trekonstruksjoner med taktekke av stålplater.

Yttervegger er bygd av trekonstruksjoner med utvendig stående kledning, etasjeskillere av betong og tre.

Vinduer med malte trekarmer og 3 lag glass.

Porter og dører i plassbygd utførelse.

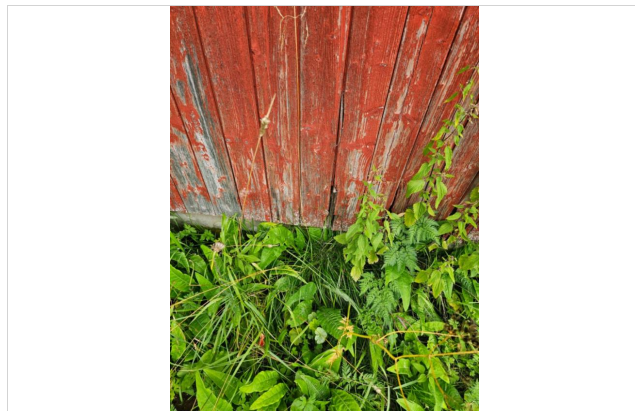
-Sprekker i grunnmur ved hjørner og nedside

-Råte og lekkasjer på tilbygg med utedo og vedskjul.

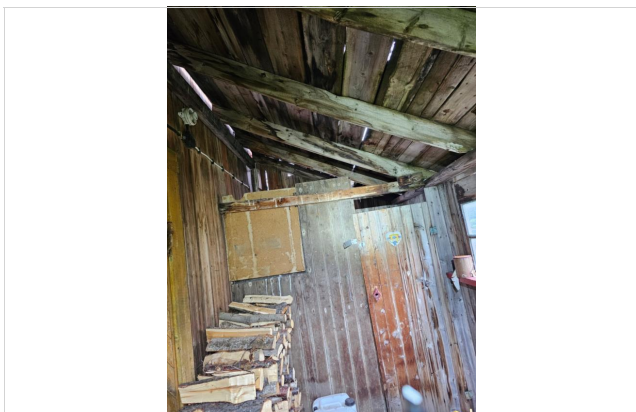
-Råte på deler av utvendig panel som er nært bakken.



Sprekker på utvendig grunnmur ved hjørner og nedside.



Råte på utvendig kledning som er nært bakken.



Lekkasjer, fuktskader og råte på tak over utedo og vedskjul.

Innvendige forhold

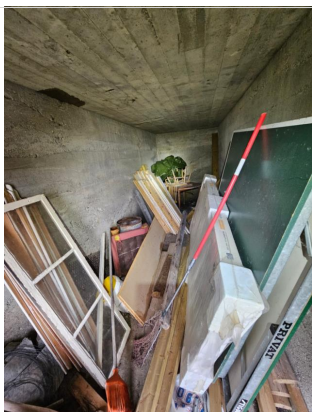
Innvendige overflater kjeller er betong, 1 etasje, betong og trekledning, 2 etasje, trebord og reisverk.



2 etasje



1 etasje



Kjeller

Tekniske installasjoner

Fjøs har innlagt lys og stkk.

Tilbygg / modernisering

2013 Modernisering Lagt nytt taktekke og reparert låvebru.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

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

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



Hva er måleverdig areal?

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

Mer om arealer

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
2 Etasje	34	34	0	Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
1 Etasje	66	54	12	Stue , Gang , Kjøkken , Vaskerom	Kott , Bod , Bod 2, Bod 3
Kjeller	41	0	41		Bod , Bod 2, Bod 3, Bod 4
Sum	141	88	53		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 Etasje	18	0	18		
Sum	18	0	18		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Fjøs

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	44	0	44		Bod , Bod 2, Bod 3
1 Etasje	75	0	75		Bod , Utedo
Andre etasjer	70	0	70		Lager
Sum	189	0	189		

Kommentar

Innvendig høyde i kjeller er 208 cm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.8.2023	Tom Sandvik	Takstingeniør
	Ole Magnus Rapp	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5403 ALTA	6	20		0	65825.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Langfjordveien 1417

Hjemmelshaver

Rapp Ole Magnus

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
200 000	2004	Annet

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 symptom 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/TR5827>

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

Verditakst for landbrukseiendom



Langfjordveien 1405
9545 LANGFJORDBOTN
Gnr. 6 Bnr. 10
Alta kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 14 000 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 583 184
Befaringsdato 25.07.2022
Rapportdato 29.09.2022

Rapportansvarlig Myrvang Takst AS
Takstmann: Trygve Vidar Myrvang
Snemyrveien 1, 9154 STORSLETT
Tlf.: 41009701
E-post: post@myrvangtakst.no

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Langfjordveien 1405	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	9545 LANGFJORDBOTN	5403	Alta	6	10	
Verdisettingsformål	Privat skifte	5403	Alta	6	20	
Type eiendom	Landbrukseiendom/campingplass	5403	Alta	6	40	
Rekvirent	Mariam Holter Rapp	5403	Alta	6	72	
Hjemmelshaver(e)	Ole Magnus Rapp					
Befaringsdato	25.07.2022					
Tilstede/opplysninger gitt av	Mariam Holter Rapp, Håvar Indrevoll og takstingenør Trygve Myrvang					

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Egne premisser:

Myrvang Takst AS ved byggmester og TEGoVA sertifisert takstingenør Trygve Myrvang er av Mariam Holter Rapp gitt i oppdrag å utarbeide verditakst for eiendommen 5403-6/10, 5403-6/20, 5403-6/40, 5403-6/72 Langfjordveien 1405, 1417,1393, 9545 LANGFJORDBOTN.

Habilitet:

1. Takstmannen eller foretaket har ingen sosiale eller økonomiske forbindelser mot hjemmelshaver eller rekvirent.
2. Vederlag for utarbeidelse av denne verditakst er avtalt før avtaleinngåelse.
3. Takstmannen er på bakgrunn av overnevnte å anse som uavhengig iht Norsk Taksts etiske retningslinjer.

For ytterligere opplysninger om takstmannen eller foretaket se www.myrvangtakst.no eller www.facebook.com/myrvangtakst

Denne rapporten har aktive linker som leder til informasjon om planer, lovverk og relevante nettsider for denne eiendommen.

Foretaket er organisert i Norsk Takst, for ytterligere informasjon om bransjeorganisasjonen se www.norsktakst.no

Mandat og premisser for oppdraget:

- Formål med takseringen: Markedsverdi av eiendommen.
- Utarbeidelse av verditakst, fast eiendom iht takstbransjens instruks.
- Takseringsmetode: sammenlignbare salg
- Oppdraget omfatter ikke: tilstandsvurderinger av bygninger eller bygningsdeler.
- Befaringen ble gjennomført: 25.07.22, kl 17.30 - 22.30, 26.07.2022 kl. 08.30 - 14.30
- Temperatur og vær ved befaring: ca 22° C, sol og oppholdsvær.
- Referansenivå for vurderinger: byggeår om ikke annet er oppgitt.
- På befaringen er målinger og inspeksjon utført med: Leica Distro D510 avstandsmåler.
- Oppdraget omfatter: Jord, skog, bygninger og rettigheter.

Besiktigelsen og rapportutarbeidelsen ble foretatt med følgende begrensninger:

- Bygningene var møblert.
- Møbler, innredninger, løsøre o.l. er ikke blitt flyttet på under befaringen.

Verditakst for landbrukseiendom

- Opplysninger om tomteforhold og grenser er hentet fra matrikkel.
- Grensemerker er ikke besiktiget.
- Taksten er basert på en visuell besiktigelse av objektet, uten fysiske inngrep i konstruksjoner eller bygningsdeler.
- Det elektriske anlegget er ikke kontrollert, på generelt grunnlag anbefales det å få anlegget kontrollert av en el-fagmann.
- Pipe og ildsted er ikke kontrollert.
- Plan og loddavvik er ikke kontrollert.
- Det er ikke undersøkt i plan-og bygningsetatens arkiver.
- Takteking og utstyr på tak ble besiktiget fra bakkenivå.

Utmærket, jord og skog:

- Utmærket, jord og skog sine arealer er hentet fra NIBIO sine nettsider, takstmannen forutsetter at arealopplysninger fra NIBIO er korrekte.
- For rettigheter og andre ressurser som hører eiendom til nyttes enten avkastningsverdi eller kostnadsverdi, alt etter rettighetens eller ressursens art. I noen tilfeller må en falle tilbake på rent skjønnsmessige vurderinger.
- I tillegg til Landbruksdepartementet M-3/2002 legges også rundskriv M-1/2021 og M-2/2021 til grunn ved vurderingene.
- Ifølge arealklassifisering på NIBIO/Skog og landskap pr. befæringsdato oppfylder eiendommen dagens arealkrav i Odelslovens jfr. § 2 da den har mer enn 35 daa full-/overflatedyrka jord og eller mer enn 500 daa produktiv skog.
- Eiendommen er konsesjonspliktig jfr. Konsesjonslovens § 4. En kjøper kan pålegges boplikt etter konsesjonslovens § 11 også ved et konsesjonspliktig (fritt) salg, men eier kan søke om konsesjonsfritak.

Viktig informasjon for brukere av taksten:

Hjemmelshavere plikter å lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding dersom dokumentet inneholder faktafeil, ved å ta rapporten i bruk godkjennes rapporten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger som innvirker på taksten.

Potensielle kjøpere, finansinstitusjoner og eventuelle meglere må kontrollere rapportens gyldighet ved bruk av QR-koden på forsiden. Rapporten er gyldig i seks måneder fra underskrevet dato. Denne rapporten må ikke brukes om status er satt til ugyldig.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

Tidligere takst fra 1993
BDO-rapport datert 20.07.2021.
Årsregnskap for årene 2011 - 2021.

Andre merknader

Mottatte årsregnskap er etter gjennomgang vurdert ikke benyttet da regnskapet har så store mangler/feilføringer/sammenblandinger med andre forhold som journalistvirke og bolig i Tromsø, at det ikke er mulig å anvende en ren avkastningsverdi med utgangspunkt i regnskapet.

Det er ført opp investeringer som vedlikeholdskostnader i regnskapene.

BDO-rapport som viser at det er mangler ved regnskapet.

Det er derfor benyttet vanlig landbrukstakst med tillegg for andre verdier som tilhører eiendommen.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
0 km	0 km	0 km		

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

Ingen heftelser er registrert eller hensyntatt.

Verditakst for landbrukseiendom

Eiendomsopplysninger

Eiendommen består av 4 eiendommer, der hovedeiendommen drives som campingplass med fin beliggenhet på oversiden av E6 og fin utsikt utover fjorden. Eiendommen er opparbeidet med grøntarealer, men det burde vært planert og bedre tilrettelagt for bobiler/campingvogner og teltplasser.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Langfjordbotn i Alta kommune.
Det er butikk og drivstoffpumper i nabolaget.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	39,5 daa	
Overflatedyrket jord	0,0 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	39,5 daa
Skog av særs høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	7,1 daa	
Skog av middel bonitet	142,6 daa	
Skog av lav bonitet	3,6 daa	
Uproduktiv skog	71,0 daa	224,3 daa
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	11,6 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	11,6 daa
Bebyggd, samf, vann, bre	33,8 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	33,8 daa
Sum		309,2 daa

Opplysningskilder, merknader

NIBIO sine nettsider.

Takstmannen forutsetter at arealopplysninger fra NIBIO er korrekte.

Iflg. kartdata fra NIBIO sine nettsider pr. befæringsdato er eiendommen konsesjonspliktig.

I følge kart og arealdefinisjon fra skog og landskap oppfyller eiendommen dagens arealkrav i odelens § 2 da den har over 35 daa fulldyrka jord.

Eiendommen 6/20 oppfyller ikke dagens krav om odel, den er eid i ca 14 år.

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka jord	39,5 daa	Nei		Kr. 160	Kr. 6 320
Sum jordbruksareal	40 daa				Kr. 6 320
Jordbruksareal (daa)	40 daa			Verdi	Kr. 158 000

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerdet, jordleie osv.

Opplysningene er hentet fra NIBIO sine nettsider.

Takstmannen forutsetter at arealopplysninger fra NIBIO er korrekte.

Avkastningen satt til 160 kr.pr.daa for fulldyrket mark, og 95 kr.pr.daa for innmarksbeite.

Det er beregnet 350 forenhet pr.daa, 3,8 kr.pr.FEm., i tillegg kommer areal og kulturlandskapstillegg på kr. 427, sum inntekt kr.1477 pr. daa. Utgifter er satt til kr.1257 pr.daa. Netto avkastning til jorda blir da 160 kr.pr.daa.

Verditakst for landbrukseiendom

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		82,6 daa	Verdi pr. daa	Kr. 200	Sum verdi	Kr. 16 520
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	15 daa	15 daa	31 daa	46 daa	46 daa	153 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 15	Total skogverdi			Kr. 57 375
Total verdi skog / utmark					Kr. 73 895	
Stående skog	Gran m3 u.b.	0				
	Furu m3 u.b.	0				
	Lauv m3 u.b.	0				
	Tilvekst m3 u.b.	0				
	Prod. evne m3 u.b.		0	Innestående skogfondkonto, pr.		Kr. 0

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrenten på skog er i henhold til markedsrisiko satt til 4 %.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

Opplysningen er hentet fra NIBIO sine nettsider.

Skogen består for det meste av lauvskog noen plantefelt med gran.

Det foreligger ikke noe skogbruksplan, men på generelt grunnlag regnes årlig tilvekst 0,1m³ pr. daa for hogstklasse 3-5, dette utgjør for eiendommen ca 12,3 m³ pr. år i tilvekst. Hvis uttak av skog ikke overstiger dette vil verdien av skogen ikke forringes.

Opplysningskilder, beskrivelse av utmark

Opplysningen er hentet fra NIBIO sine nettsider.

Utmarka består for det meste av lauvskog, og noe åpent jorddsekt fastmark.

Kommentarer

Når det ikke foreligger skogbruksplan er det benyttet en fordeling av hogstklasser etter følgende: hogstklasse 1=10 %, 2 =10 %, 3 = 20 %, 4= 30 %, 5 = 30 %

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr. 602	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr. 15 050
-------------------------------	---------	-------------------------------	------------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

Kapitaliseringsrenten på jakt er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %.

Opplysningskilder, beskrivelse

Eiendommen kan benyttes som areal for storvilt, tar utgangspunkt for at det trenges 5000 daa pr. fellingstillatelse for elg. Gjennomsnittsvekt for en elg er ca 150 kg, pris for kjøtt kr. 85,-

Denne eiendom har et areal på ca 236 daa som kan benyttes til elgjakt, dette utgjør ca 4,7 %, pr. år utgjør det ca kr. 602,-

Verditakst for landbrukseiendom

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Beiterett	Kr.	0
Grus og lignende	Kr.	0
Tomteområder (regulerte)	Kr.	1 000 000
Årlige festeavgifter, erstatninger o.l.	Kr.	263 000
Bobiler/vampingvogner, teltplasser	Kr.	750 000
Spikertelt	Kr.	1 200 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	3 213 000

Kommentarer til beiterett

Eiendommen har beiterett som kan leie bort.

Det er beregnet at utmarka kan benyttes som beite og dette har en verdi. Det er beregnet ca 238 daa som kan benyttes som beite, 25 kr.pr.daa, totalt blir det kr 5 898,-

Kapitalisert verdi blir da kr. 147 438,-

Beløpet er ikke medtatt, men kun beskrevet som verdi for eiendommen.

Kommentarer til grus og lignende

Det er opplyst at det selges sand, for 2019 er det registrert salg på kr 5 125,-

Det er ikke medtatt da det er en usikker inntekt.

Kommentarer til tomteområder (regulerte)

I kommuneplanens arealdel 2020 - 2040 er det på eiendommen 6/20 er det åpnet for spredt fritidsbebyggelse, med fem fritidsboliger.

Det er beregnet en råtomtepris på kr. 200 000,- pr.stk.

Her er en tomt som ligger ute for salg:

<https://www.finn.no/realestate/plots/ad.html?finnkode=249255473>, tomteareal på 518 m² i Tappeluft med en pris på kr. 670 000,-

<https://www.finn.no/realestate/plots/ad.html?finnkode=221492918> tomteareal på 2 301 m² i Riverbukt med en pris på kr. 1 150 000,-

<https://www.finn.no/realestate/plots/ad.html?finnkode=262345249>, tomteareal på 18.8 daa, sjøtomt i Langfjordbotn med en pris på kr. 500 000,-

<https://www.finn.no/realestate/plots/ad.html?finnkode=250004418>, tomteareal på 908 m², sjøtomt i Riverbukt med en pris på kr. 290 000,-

Kommentarer til årlige festeavgifter, erstatninger o.l.

Telia leier basesatsjon i fjøset, det er mottatt kvittering for perioden 12.06.2017- 25.05.2018, fakurabeløpet er på kr. 10 520, ved kapitalisering av inntektene blir det totalt kr. 263 000,-

Beløpet er normalt høyere idag enn det som er oppgitt.

Kommentarer til andre verdier

Det er ca 44 strømuttak for bobiler og campingvogner, det er ukjent hvor mange og hvor mye turister som benytter seg av dette tilbudet.

Ved bobiler/campingbiler som besøker campingen er det beregnet ca 400 stk pr. år, pris pr. døgn ca 290, Dette utgjør kr. 116 000,- kapitalisert verdi blir da kr. 676 667,-

Teltplasser er det anslått ca 20 stk pr. år. ca kr. 120 pr.døgn, dette utgjør kr. 2 400 pr. år, kapitalisert verdi blir da kr. 16 000,-

Totalt blir det kr. 789 333,-

Det er gjort fratrekk for utgifter med kr. 39 333,-

Det er benytte 15% kapitaliseringsrente.

Andre campingsplasser tar kr. 350 pr. bobil/campingvogn pr. døgn.

Kommentarer til andre verdier

Det er ca 32 spikertelt som benyttes i vinterhalvåret.

Ved en snittpris pr. spikertelt på kr. 6500,- pr. år blir det kr. 208 000,- Kapitalisert verdi blir da kr. 1 386 667,-

Verditakst for landbrukseiendom

Det er benytte 15% kapitaliseringsrente.

For 2019 er det oppgitt følgende:

22 caravan plasser a kr 7690 helårs plass

4 caravan plasser a kr 5290 sesongplasser

1 halv pris kr 3 790,- caravan plass.

Totalt blir dette fro 2019 kr. 194 130,-, kapitalisert verdi blir da kr 1 294 200,-

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Fjøs	6/10	1952		660	Kr. 11 800 000	5	2	Kr. 1 180 000
Sanitærbygg, bibliotek og Galleri	6/10	1952		584	Kr. 9 600 000	4	6	Kr. 2 304 000
Garasje /Redskapshus	6/10	2016		136	Kr. 1 100 000	8	5	Kr. 440 000
Molo og flytebrygge	6/10	2012		0	Kr. 1 200 000	6	5	Kr. 360 000
Grillhytte	6/10			25	Kr. 200 000	2	5	Kr. 20 000
Hytte 1-8	6/10	1973		121	Kr. 1 080 000	3	7	Kr. 226 800
Hytte 10-14	6/10	1974		44	Kr. 440 000	3	7	Kr. 92 400
Hytte 15	6/10	1974		9	Kr. 80 000	3	7	Kr. 16 800
Hytte 16-19	6/10	1975		100	Kr. 1 500 000	3	8	Kr. 360 000
Hytte 23	6/10	1974	2010	39	Kr. 851 000	4	8	Kr. 272 320
Hytte 24	6/10	1985	2003	26	Kr. 580 000	4	8	Kr. 185 600
Hytte 25	6/10	1954	ca 2000-2010	42	Kr. 850 000	4	8	Kr. 272 000
Fjøs	6/20	1950		220	Kr. 3 200 000	4	1	Kr. 128 000
Uthus	6/20			20	Kr. 220 000	2	1	Kr. 4 400
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 5 862 320

Beskrivelse av Fjøs

Fjøs med grunnmur i betong. Betongdekke som etasjeskiller, etasjeskille mot hems i tre. Betongvegger i 1.etasje, vegger i bindingsverk i 2 etasje og hems over.

Saltak, åstak med bølgeeternitt som taktekke.

Kjeller: verksted, boder, lager og biljardrom. Det er varmekabler i verksted og biljardrom.

1.etasje: selskapslokale med egen inngang, andre rom som lager og gang, høylove.

2.etasje: Museum i 3 rom med varmekabler i gulv, høylove.

Hems: lager med basestasjon

Beskrivelse av Sanitærbygg, bibliotek og Galleri

Bygning med grunnmur i betong under deler av bygningen, betongpalte på mark. Etasjeskille i trekonstruksjoner og betong. Vegger i bindingsverk som er utført og isolert, ny vindspærre og trekledning. Innvendig er vegger med trepanel og platekledninger. Det er overbygd inngangsparti i museet. Det er tilbygg inngang til sanitæravdelingen. Saltak, åstak med bølgeblikk som taktekke. Sikringsskap med automatsikringer.

Bygningen er tidligere brukt som hønsehus og er ombygd til dagens drift av campingplassen.

Bygningen består av:

Loft: lager

2.etg: 4 avdelinger som bibliotek, galleri med nordlys og samiske bilder og utstillingsrom.

1.etg: Peisstue. Vaskeromsavdeling. Badstue med omkleddingsrom, dusj, toalett og oppholdsrom. Dame- og herregarderoler med dusj og toaletter. Kjøkkenavdeling med spisesal.

Kjeller: lagerrom for båter, toalettrom med tømning av campingstoletter.

Beskrivelse av Garasje /Redskapshus

Betongplate på mark, ringmur i lettklinkerblokker og betong. Vegger i 4" bindingsverk med liggende trekledning utvendig, innvendig uten kledning. Saltak, fagverkstakstoler i tre med profilerte metallplater i tre.

Leddport i tre, 3,0 meterx 3,0 meter. Dobbel tredør, 2,03 meter x 2,47 meter. Inngangsdør i metall, 1,04 x 2,13 meter.

Vinduer med trekarmner og 2 lagsglass.

Verditakst for landbrukseiendom

Det er en høyde innvendig på 3,42 meter



Beskrivelse av Molo og flytebrygge

Bygget i 2012

Flytebrygge med en lengde på 22,5 meter og bredde på 2,7 meter.

Molo med steinfylling fra vei og ut til flytebrygge.

Antatt byggekostnader på ca kr. 1,2 mill for molo flytebrygge.

Beskrivelse av Grillhytte

6 kantet grillhytte med steingulv, valmtak og vegger i vinduer. Noe slitasje.

Beskrivelse av Hytte 1-8

8 hytter som er nesten identisk i størrelse, teknisk tilstand og størrelse. Størrelsen er på ca 12 m² BRA.

Fundamnetert på trepeler, Trebjelkelag med malte gulvbord, vegger i 3" tømmer. Saltak, åser med taktrobord/plater og taktekke av profilerte metallplater og takpapp.

Hyttene trenger en oppgradering og justering av fundamentene.

Det er opplyst at en hytte er solgt for kr. 30 000,- på det åpne markedet.

Teknisk nyverdi, teknisk tilstand og driftsrelevanse er stipulerte verdier, kun for å få nedskrevet gjenskaffelsesverdi.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Hytte 10-14

5 hytter som er nesten identisk i størrelse, teknisk tilstand og størrelse. Størrelsen er på ca 8 m² BRA. Fundamnetert på trepeler, Trebjelkelag med malte gulvbord, vegger i 3" tømmer. Saltak, åser med taktrobbord/plater og taktekke av profilerte metallplater. Hyttene trenger en oppgradering og justering av fundamentene.

Teknisk nyverdi, teknisk tilstand og driftsrelevanse er stipulerte verdier, kun for å få nedskrevet gjenskaffelsesverdi.



Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Hytte 15

Hytten er ikke besiktiget innvendig. Størrelsen er på ca x m² BRA.

Fundamnetert på trepeler, Trebjelkelag med malte gulvbord, vegger i 3" tømmer. Saltak, åser med taktrobord/plater og taktekke av profilerte metallplater.

Hyttene trenger en oppgradering og justering av fundamentene.

Teknisk nyverdi, teknisk tilstand og driftsrelevanse er stipulerte verdier, kun for å få nedskrevet gjenskaffelsesverdi.



Beskrivelse av Hytte 16-19

Fundamnetert på trepeler, Trebjelkelag med malte gulvbord, vegger i 3" tømmer. Saltak, åser med taktrobord/plater og taktekke av profilerte metallplater og takpapp.

Hyttene trenger en oppgradering og justering av fundamentene.

Hyttene er med stue/kjøkken, soverom og bad. Innlagt sommervann.

Varmekabler i gulv i bad

Hytte nr 16 og 19 er ikke besiktiget innvendig.

Teknisk nyverdi, teknisk tilstand og driftsrelevanse er stipulerte verdier, kun for å få nedskrevet gjenskaffelsesverdi.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Hytte 23

Helårshytte som inneholder vindfang, soverom, bad, kjøkken/stue, overbygd veranda.

Trebjelkelag med gulvbord. Vegger i bindingsverk med tømmermanns trekledning utvendig, innvendig platekledd. Saltak, åser med taktrobord og med profilerte metallplater som taktekke.

Varmekabler i gulv i bad og gang.

God standard og vedlikeholdt.

2 hytter som det er bygd rom i midten på og til en hytte, ca år 2010



Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Hytte 24

Helårshytte i tømmer som er fundamentert på trepeler. Trebjelkelag med gulvbord. Saltak, åser med taktrobord/panelbord. Taktekke av skiferstein.
Inneholder stue/kjøkken, sovealkove, bad og hems.
Renovert omkring år 2003



Beskrivelse av Hytte 25

Helårshytte i tømmer, tilbygg i bindingsverk. Ringmur i betong. Vegger i tømmer og bindingsverk, trepanel utvendig på vegger av bindingsverk. Saltak, åser i tømmerdel, tresperrer i tilbygg med papp som taktekke.
Inneholder kjøkken/stue, gang, 2 soverom og bad.
Det er noe råteskader i knutene i tømmerveggene.
Renovering etter år 2000 med tilbygg.

Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Fjøs

Fjøs med grunnmur i betong. Betongdekke som etasjeskiller, etasjeskille mot lem i tre. Vegger i bindingsverk med stående trekledning utvendig, innvendig i dyrebolig er det panelt. Nytt tregulv på lem.

Saltak, åstak med profilerte metallplater som taktekke, nytt taktekke senere tid, ca 5-8 år siden.

Kjeller: 3 lagerrom.

1.etasje: lagerrom, utebod med utedo.

2.etasje: lem/lager

Normal standard og vedlikeholdt.

Ikke egnet som driftsbygning etter dagens standard, men er vurdert som lager/uthus.



Verditakst for landbrukseiendom



Beskrivelse av Uthus

Utehus med tregulv. Vegger i bindingsverk med stående trekledning utvendig og trepanel innvedig. Saltak, tresperrer med bølgeblekkplater som taktekke.

Bygningen er dårlig vedlikeholdt og trenger en oppgradering.



Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Bolig med resepsjon	Beregnete byggekostnader	Kr.	7 400 000
	Verdireduksjon	65% - Kr.	4 810 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 590 000
Bygg B: Kårbolig/utleiebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 960 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	1 078 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	882 000
Bygg C: Utleiebolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	1 430 000
	Verdireduksjon	55% - Kr.	786 500
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	643 500
Bygg D: Bolig på 6/20	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 800 000
	Verdireduksjon	75% - Kr.	2 850 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	950 000
Bygg E: Bolig på 6/40	Beregnete byggekostnader	Kr.	2 200 000
	Verdireduksjon	65% - Kr.	1 430 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	770 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	5 835 500

Boligverdi

Byggeår	1950	Rehab. år	2017	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 2 200 000

Verdi av øvrige bolighus på eiendommen(e)

B	Kårbolig/utleiebolig på 6/10	Byggeår	1947	Vedl./Rehab.	Kapitalisert verdi	Kr.	650 000
C	Utleiebolig på 6/10	Byggeår		Vedl./Rehab.	Kapitalisert verdi	Kr.	680 000
D	Bolig på 6/20	Byggeår	1948	Vedl./Rehab.	Kapitalisert verdi	Kr.	800 000
E	Bolig på 6/40	Byggeår	1948	Vedl./Rehab.	Kapitalisert verdi	Kr.	600 000

Opplysninger, beskrivelse

Verdi på boliger på eiendommer er hensyntatt at tilsvarende eiendommer selges for.
 Boligen på 6/20 er sammenlignet med Langfjordveien 1323 og Langfjordveien 1439.

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.
 "Takstbransjensretningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Verditakst for landbrukseiendom

Bolig med resepsjon på 6/10	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Loft	30	0	27	27		Loftsrom
2.etasje	82	71	1	72	Trapperom, gang, 4 soverom, bad	Bod
1.etasje	96	83	3	86	Vindfang, Bad/vaskerom, omkleddningsrom, gang, kjøkken, stue, vf bak resepsjon, resepsjon.	
Kjeller	95	0	78	78		Trapperom, 2 kjellerrom, treningsrom, lager, utv. trapperom
Sum	303	154	109	263		
Kårbolig/utleiebolig på 6/10	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1.etasje	72	52	9	61	Vindfang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom	Teknisk rom
Kjeller	35	0	20	20		Kjellerrom
Sum	107	52	29	81		
Utleiebolig på 6/10	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1.etasej	66	59	0	59	Vindfang, stue, soverom, kjøkken, 2 soverom, bad	
Sum	66	59	0	59		
Bolig på 6/20	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
Loft	37	34	0	34	Gang, 3 soverom	
1.etasje	74	62	2	64	Vindfang, kjøkken, stue, bad, gang og vinterhage	Bod, trapperom
Kjeller	54	0	46	46		Gang, vaskerom, dusjrom, toalettrom, kjellerrom, kjellerringang.
Sum	165	96	48	144		
Bolig på 6/40	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1.etasje	51	46	2	48	Vindfang, kjøkken, toalettrom, stue, 2 soverom	Bod
Kjeller	52	0	41	41		Gang, vaskekjeller, badstue, toalettrom, kjellerrom, kjellerringang
Sum	103	46	43	89		
Sum alle bygninger	744	407	229	636		

Kommentarer til arealberegningen

Arealene er målt i henhold til Norsk Standard(NS) 3940. Standarden er formulert slik at arealene måles uten hensyntagen til lover og/eller byggeforskrifter ved beregning av arealer.

Målemetode:

BRA er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

P-ROM og S-ROM er målt på stedet med Leica Distro D510 avstandsmåler.

BTA er beregnet etter oppmålt BRA og tillegg for veggtykkelse.

Rom på loft med skråtak og dermed er ikke alt gulvareal målbart areal.

Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Bolig med resepsjon

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur i betong.
Kjellergulv i betong.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Vegger i bindingsverk med liggende trekledning.



Dører og vinduer

Dører og vinduer i tre med 2 og 3 lagsglass..

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak, tresperrer med taktekke av skifer på hovedhuset, bølgeblikkplater på tilbygg og profilerte metallplater på tilbygg resepsjon.

Piper og ildsteder

Teglsteinspipe med luftekanal.
Vedovn i stue.

Verditakst for landbrukseiendom



Oppvarming

Elektrisitet og vedfyring.

Bad og vaskerom

Bad/vaskerom med belegg på gulv, våtromsplater på vegger, malte himlingsplater i tak.

Veggmontert toalett, innredning med servant, lys og speil. Dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin, avtrekksvifte i vegg.

Bad/vaskerom i 2.etasje med fliser på gulv og vegger, malte himlingsplater i tak.

Dusjhjørne med glass-skyvedører, opplegg for vaskemaskin, frittstående toalett, innredning med servant, speil og lys. Avtrekksvifte i vegg. Varme i gulv.



Kjøkken

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter, benkeplate i laminat. Oppvaskumme og utslagsvask med metallbeslag, opplegg for vaskemaskin, integrert komfyr og koketopp med ventilator over med avtrekk ut.

Verditakst for landbrukseiendom



Innvendige overflater

Tak: malte himlingsplater, slette malte flater, huntonitt symfoni takplater
 Vegger: malt trepanel, malerstrie/tapet, malte sponplater, panelplater, tynne trefiberplater
 Gulv: fliser, belegg, malte gulvbord, lakkert gulvbord, laminat, teppegulv,

Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vanninntak via plastrør.
 Vannrør i kobber.
 Avløpsrør i plast.



Elektrisk anlegg

Skjult og åpent el-anlegg.

Teknisk beskrivelse

Bygg B: Kårbolig/utleiebolig

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur i betong.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Etasjeskille i tre.
 Vegger i bindingsverk med liggende trekledning.

Verditakst for landbrukseiendom



Dører og vinduer

Dører og vinduer i tre.



Verditakst for landbrukseiendom

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak, tresperrer med profilerte metallplater som taktekke.

Piper og ildsteder

Teglsteinspipe med ildsted i stue.

Bad og vaskerom

Bed med fliser på gulv og vegger, malte himlingsplater.

Frittstående toalett, innredning med servant, dusjnische med glass-skyvedør, avtrekkvifte i vegg.



Kjøkken

Enkel innredning som er skiftet i senere tid.



Innvendige overflater

Tak: malte himlingsplater, malte trefiber plater

Vegger: trepanel, malte trefiber plater

Gulv: fliser, laminat, malte gulvbord

Verditakst for landbrukseiendom

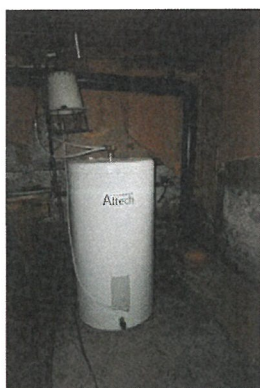


Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vanninntak via kobberør med stoppekran i kjeller.

Vannrør i kobber.

Avløpsrør i plast.



Elektrisk anlegg

Åpent el-anlegg.

Teknisk rom med el-tavler.

Annet

Luke i kjøkkengulvet.



Teknisk beskrivelse

Bygg C: Utleiebolig

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Verditakst for landbrukseiendom

Grunnmur i betong, betongplate på mark.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Vegger i bindingsverk med liggende trekledning.



Dører og vinduer

Dører og vinduer i tre.
Ny hovedinngangsdør.



Verditakst for landbrukseiendom



Takkonstruksjon med yttertak

Saltak, tresperrer med bølgeblekk som taktekke.

Oppvarming

Elektrisitet.

Bad og vaskerom

Bad som er renoverert i senere tid med belegg på gulv og vegg, malt trepanel i himlingen.

Innredning med servant, lys og speil. Frittstående toalett, dusjkabinett og vv-tank, avtrekksvifte i vegg. Varme i gulvet.



Kjøkken

Ny innredning med glatte fronter. Benkeplate med fineroverflate, underlimt oppvaskkummer. Frittstående komfyr og ventilator over med avtrekk ut. Opplegg for oppvaskmaskin. Plass for frittstående kjøle og frysenskap.

Verditakst for landbrukseiendom



Innvendige overflater

Tak: trepanel, malt trepanel

Vegger: panelplater, malt trepanel, trepanel

Gulv: fliser, laminat, belegg



Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vanninntak via plastrør.

Vannrør i kobber.

Avløpsrør i plast.

Elektrisk anlegg

Åpent el-anlegg

Sikringsskap med automatsikringer.



Verditakst for landbrukseiendom

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur i betong.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Etasjeskille i tre.

Vegger i bindingsverk med stående trekledning.



Dører og vinduer

Eldre dører og vinduer.



Takkonstruksjon med yttertak

Saltak, tresperrer med skiferstein som taktekke.

Piper og ildsteder

Teglsteinspipe med vedovn i stue.



Oppvarming

Verditakst for landbrukseiendom

Elektrisitet og vedfyring.

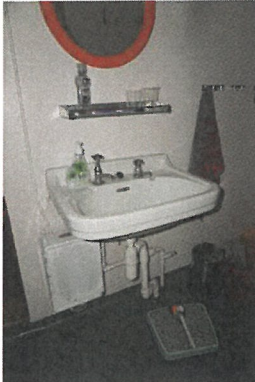
Bad og vaskerom

Bad med enkle servant.

Vaskerom i kjeller med vaskemaskin.

Toalettrom i kjeller med defekt toalett.

Dusjrom i kjeller.



Defekt toalett i kjeller.

Kjøkken

Eldre kjøkken.



Innvendige overflater

Tak: malt trepanel, slette malte flater

Vegger: malt trepanel, slette malte flater

Gulv: malt tregulv, belegg, betonggulv

Verditakst for landbrukseiendom



Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vanninntak via plastrør med stoppekrane.
Vannrør i kobber.
Avløpsrør i plast/jernrør

Elektrisk anlegg

Åpent el-anlegg med skrusikringer.



Teknisk beskrivelse

Bygg E: Bolig på 6/40

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Grunnmur i betong.

Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Etasjeskille i tre.
Vegger i bindingsverk med liggende trekledning utvendig, innvendig med treapnel.

Verditakst for landbrukseiendom



Dører og vinduer

Dører og vinduer i tre med 2 lagsglass.

Takkonstruksjon med yttertak

Saltak, tresperrer med profilerte metallplater som taktekke.

Piper og ildsteder

Pipe med ildsted i stue.



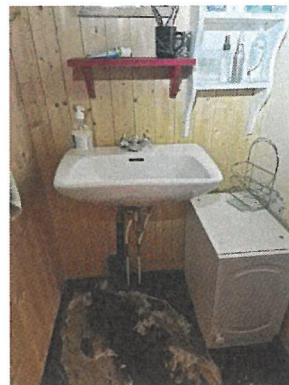
Oppvarming

Elektrisitet og vedyring.

Bad og vaskerom

Bad i hovedetasjen med toalett og servant.

Badstue i kjeller med omkleddingsrom og dusj på vegg.



Verditakst for landbrukseiendom



Kjøkken

Eldre kjøkken



Innvendige overflater

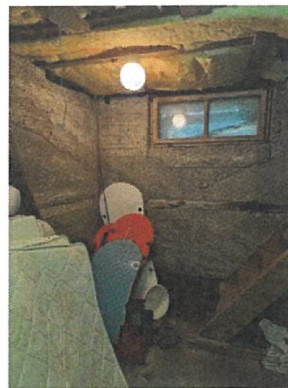
Tak: malte himlingsplater, trepanel, trefiberpanel

Vegger: trepanel, malte finerplater, trefiberpanel

Gulv: gulvbord, belegg, laminat, betonggulv



Verditakst for landbrukseiendom



Vann/avløp (innvendige installasjoner)

Vanninntak via plastrør.
 Vannrør i kobber.
 Avløpsrør i plast.

Elektrisk anlegg

Åpent el-anlegg.
 Sikringsskap med skrusikringer.



Kårrettigheter

Borett, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr.

0

Opplysninger, beskrivelse

Ingen kårrettigheter registrert.

Type drift, jordbruk, kvoter, konsesjoner, andeler som følger eiendommer m.m.

Opplysninger, beskrivelse. Verdi av kvote knyttet til bygninger (eksempelvis melkekvote) er hensyntatt i bygningsverdien.

Deler av eiendommen drives som campingsplass.
 Jorda høstes av en nabo og det er hensyntatt under jord og beite.
 Skogen drives ikke aktivt.

Miljø, kulturlandskap og vernede bygninger

Kommentarer / merknader

SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Navnet er en forkortelse for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner, som var navnet på den institusjonen som påbegynte arbeidet med

Verditakst for landbrukseiendom

registeret. I dag ligger ansvaret for registrering og vedlikehold av data hos Riksantikvaren.

Det at et hus er registrert i SEFRAC gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. Kulturminner fra før 1537, og stående bygg fra før 1650 er automatisk freda gjennom kulturminneloven; for nyere objekter må det gjøres fredningsvedtak i hvert enkelt tilfelle.

Ingen kultminner registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Ingen grunnforurensning registrert på matrikkelenheten.

I matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	40 daa	Kr. 3 950	Kr. 158 000
Skog	153 daa	Kr. 375	Kr. 57 375
Uproduktiv skog / utmark	83 daa	Kr. 200	Kr. 16 520
Jakt og fiske			Kr. 15 050
Andre verdier / rettigheter			Kr. 3 213 000
Driftsbygninger			Kr. 5 862 320
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 2 200 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 2 730 000
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 14 252 265

Kommentarer til verddivurderingen

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg, etter vanlig priser i området, under hensyn til de gjeldende bestemmelser i Konesjonsloven jfr § 9 og Rundskriv fra Landbruks- og matdepartementet og da spesielt Landbruksdepartementet M-3/2002 legges også rundskriv M-1/2021 og M-2/2021 til grunn ved vurderingene.

Siden deler av eiendommen drives som campingsplass er det hensyntatt at den drives aktivt.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Generelt:

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Eiendommen er en landbrukseiendom på over 100 daa som gjør at den er konsesjonspliktig ved salg. Eiendom med driftsbygning som ikke er iht dagens standard og krav.

Verdien er satt etter beste skjønn med tanke på beliggenhet, størrelse og med erfaring fra dagens marked.

Denne eiendom er en konsesjonspliktig eiendom, men kommunen har ved lignende eiendommer gitt konsesjonsfritak og pålagt boplikt, derav er eiendommen vurdert som vanlig boligeiendom.

Takstmannen presiserer at det er kommunen evt Statsforvalteren etter klage som fastsetter høyeste lovlig pris ved salg over priskontrollgrensen på kr. 3 499 999,-

Markedsverdi:

Markedsverdien gir uttrykk for den salgsverdi som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringsdagspunktet. Det er hensyntatt størrelse, standard og beliggenhet.

Beregning av markedsverdien er basert på forhold som er nevnt i takstdokumentet og på grunnlag av statistikk og

Verditakst for landbrukseiendom

sammenlignbare priser i markedet.

Denne eiendommen har beliggenhet og kvaliteter som tilsier at sammenligninger er i et fungerende marked, dvs. at tilbud og etterspørsel er i rimelig balanse.

Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.). Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannens kvalifiserte skjønn".

Lokale forhold:

Eiendommen ligger Lanfjordbotn som er en landbruksbygd, det er spredt bebyggelse. Det er fine utfartsmuligheter for sommer og vinter. Skyterløype starter fra eiendommen.

Lovlig bruk:

Det er ikke fremlagt ferdigattest eller som viser at eiendommen er i lovlig bruk. På eldre boliger bygd før 1991 er det normalt at det ikke foreligger ferdigattest.

Teknisk verdi:

Teknisk verdi oppfattes å samsvare med markedsverdi. Skal gjenspeile de faktiske kostnadene med oppføring av tilsvarende bolig etter dagens gjeldende forskrifter med fratrekk for elde, tidsmessigheter og forskriftsendringer. Kostnadene i kalkylen beregnes ut fra en bygning er bygd i samtid. Teknisk verdi vil derfor ta utgangspunkt i hva det vil koste å sette opp tilsvarende bygning etter dagens TEK og kostnader. Det tas utgangspunkt i "Husbankens standard". Kvadratmeterpriser er hentet inn fra diverse tabeller, kalkulasjonsprogram, huskataloger, prislister, samt Husbankens m²-priser.

Priser som benyttes som grunnlag oppdateres kvartalsvis ut i fra beregninger hos SSB. Samtlige utregninger tar utgangspunkt i nøkkelferdig bygning. Det er også innhentet priser fra entreprenører/byggmestere.

Årsak til forskjellen mellom teknisk verdi og markedsverdi er geografisk betinget.

Andre salg:

Storeng Camping i Burfjord kommune ble solgt i 2020 for kr. 3 350 000,-
Denne var mye mindre med få utleiehytter.

Sandnes camping i Nordreisa kommune ble tvangs solgt i 2016 for kr. 1 600 000,- den er mye mindre, i tillegg er/var den helt nedslitt og teknisk tilstand på utleiehytter og sanitærbygg er lav.

Djupvik Camp i Kåfjord kommune legges ute for salg i disse tider for ca kr. 10 mill, her er det ett servicebygg og 3 utleiehytter, hver bygningen på ca 76 m² BRA. Det er mulighet for bygging av 6 nye hytter.

Boliger/fritidsboliger i Langfjordbotn som kan sammenlignes med 6/20 og 6/40 er blitt solgt for:

Bognelvdalen 118 solgt i 2020 for 900 000,- med en tomt på 1 568 m², dette utgjør kr. 7826 pr. m² p-rom.

Bognelvdalen 87 solgt i 2018 for 1 600 000,- med en tomt på 2 053 m², dette utgjør kr. 15 094 pr. m² p-rom.

Langfjordveien 1489 solgt i 2021 for 800 000,- med en tomt på 23 874 m², dette utgjør kr. 11 450 pr. m² p-rom.

Tappeluftveien 460, solgt i 2020 for 1 500 000,- med en tomt på 1 902 m², dette utgjør kr. 10 959 pr. m² p-rom.

Langfjordveien 1080, solgt i 2020 for 1 700 000,- med en tomt på 19 239 m², dette utgjør kr. 27 778 pr. m² p-rom

Langfjordveien 1439, solgt i 2019 for 1 200 000,- med en tomt på 123 624 m², ikke oppgitt p-rom. Dette er en landbrukseiendom. Den ble solgt på nytt i 2022.

Langfjordveien 1323, solgt i 2020 for kr. 1 200 000,- med en tomt på 32 352 m², ikke oppgitt p-rom, men BRA er oppgitt, dette utgjør kr. 8823 pr. m² BRA.

Biveien 34, solgt i 2022 for 2 900 000,- med en tomt på 123 624 m², dette utgjør kr. 22 308 p-rom.

Disse boligene har bedre standard, derav er det benyttet priser i nedre sjikt.

Salgbarhet:

Sammen med denne rapportens eiendomsmessige konklusjoner, takstmannens kjennskap til lokalområde og databasen Eiendomsverdi oppsummeres eiendommens salgbarhet som følger:

Utbudet av eiendommer i området lite. Det selges en del boliger privat som ikke kommer med i eiendomsverdi sine statistikker. Endringene i markedsforholdene den senere tid er hensyntatt i vurderingene.

Det er gjort en vurdering av eiendommene i område med korrigeringer for areal, byggeår, tilstand eiendomsforhold, bygningstype og tilleggsbygninger.

På bakgrunn av undertegnendes kjennskap til eiendomsmarkedet i området og eiendommens tilstand, beliggenhet og

Verditakst for landbrukseiendom

potensialet i forhold til andre objekter gir takstmannen etter beste skjønn nedadstående markedsverdi.

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konesesjonsloven

Kr. 14 000 000

Sted og dato
Nordreisa, 29.09.2022

Trygve Myrvang

Trygve Vidar Myrvang

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg

Kartutskrift, NIBIO



0 50 100 150m

Målestokk 1: 7500 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 22.07.2022 20:08

Eiendomsdata verifisert: 22.07.2022 20:00

GÅRDSKART 5403-6/10/0

Tilknyttede grunneiendommer:

6/10/0-6/20/0-6/40/0 m.fl.



NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Markslog (AR5) 13 klasser

TEGNFORKLARING

==	Fulldyrka jord	39.5	
≡	Overflatedyrka jord	0.0	
≡	Innmarksbeite	0.0	39.5
S	Skog av særst høy bonitet	0.0	
H	Skog av høy bonitet	7.1	
M	Skog av middels bonitet	142.6	
L	Skog av lav bonitet	3.6	153.3
i	Uproduktiv skog	71.0	
≡	Myr uten skog	0.0	
≡	Åpen jorddekt fastmark	11.6	
≡	Åpen grunnlendt fastmark	0.0	82.6
≡	Bebygd, samf., vann, bre	33.8	
≡	Ikke kartlagt	0.0	33.8
	Sum	309.2	309.2

Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

AREALTALL (DEKAR)

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

— Arealressursgrenser

□ Eiendomsgrenser

● Driftssenterpunkt



0 50 100 150m

Målestokk 1:7500 ved A4 stående utskrift

 **NIBIO**
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Dato: 22.07.2022 20:09 - Eiendomsdata verifisert: 22.07.2022 20:00 - Side 1 av 3

Arealstatistikk for landbrukseiendom 5403-6/10/0 og eiendommer lagt til

Gårdskart:

Marks lag (AR5) 13 klasser

Landbruksregisteret (Landbruksdirektoratet):

Landbrukseiendom: JA

Hovednummer: 5403-6/10/0

4 tilknyttede grunneiendommer: 6/10/0, 6/20/0, 6/40/0, 6/72/0

Matrikkelen (Kartverket)

Registrerte grunneiendommer: 4 av 4

Arealstatistikk (dekar):

Matrikkelnummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebyggd, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
5403-6/10/0 Landbrukseiendom															
6/10/0	2	18,1	0,0	0,0	0,0	0,5	88,9	3,6	19,0	0,0	5,4	0,0	30,5	0,0	166,0
6/20/0	2	13,8	0,0	0,0	0,0	0,0	37,5	0,0	8,9	0,0	4,1	0,0	1,5	0,0	65,8
6/40/0	1	7,6	0,0	0,0	0,0	6,6	16,2	0,0	25,0	0,0	2,1	0,0	1,8	0,0	59,3
6/72/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,1
Sum	6	39,5	0,0	0,0	0,0	7,1	142,6	3,6	71,0	0,0	11,6	0,0	33,8	0,0	309,2

Tabellen "Arealstatistikk (dekar):" viser arealtall for teiger som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F).

Andre arealer tilknyttet eiendommen (dekar): Nei

Eiendom lagt til (dekar):

Matrikkel-nummer	Antall teiger	Fulldyrka jord	Overflate dyrka jord	Innmarks beite	Skog* særs høy bonitet	Skog* høy bonitet	Skog* middels bonitet	Skog* lav bonitet	Uproduktiv skog*	Myr uten skog	Jorddekt fastmark	Skrinn fastmark	Bebygdt, samf., vann, bre	Ikke kartlagt	Sum grunn-eiendom
5403-6/61/0 Grunneiendom															
6/61/0	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,8
Sum	1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	0,0	0,8

Tabellen "Eiendom lagt til (dekar):" viser arealtall for eiendom lagt til landbrukseiendommen og som entydig kan kobles til én eiendom (M eller F). Eiendommene er sortert etter matrikkelnummer i stigende rekkefølge.

Andre tilknyttede arealer lagt til (dekar): Nei

For mer informasjon om eierforholdene, velg arealfordeling på teignivå ved utskrift.

Eierforhold M: Teiger med en matrikkelenhet

Eierforhold F: Teiger med flere matrikkelenheter

Eierforhold Ff: Teiger med flere matrikkelenheter, og som er tilknyttet flere hovednummer i Landbruksregisteret

Eierforhold S: Uregistrert jordsameie, alle enheter kjent

Eierforhold Sx: Uregistrert jordsameie, ikke alle enheter kjent

Eierforhold T: Teiger med egenskapen tvist/omtvistet

* Skog-klassene kan også omfatte skog på myr.

Sivilingeniør Ole Hammari AS



Takst, Tegning, Geomatik,

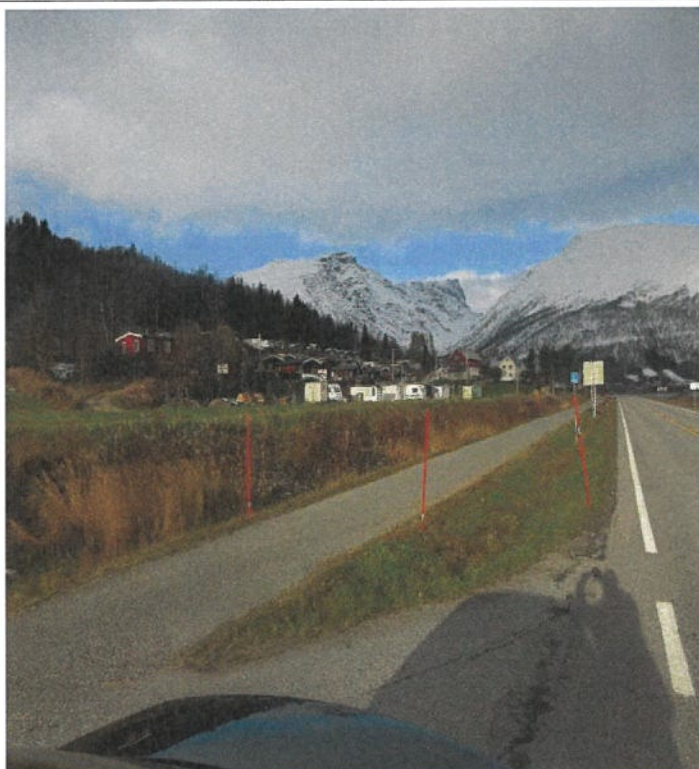
Sivilingeniør:
Ole Hammari
91142666

Side: 1 (8)
Rapportnummer:
SOHAS-023-10
Rapport opprettet:
14.10.23

VERDIVURDERING ALTAFJORD CAMPING

NÆRINGSEIENDOM

Rapportnr	SOHAS-023-10
Oppdragsgiver	Mariam Rapp
Kontaktperson	Mariam Rapp Mail: mariam.rapp@outlook.com Tlf. 99494811
Adresse	Langfjordveien 1405 9545 Langfjordbotn
Rådgivere/ takstmann	Sivilingeniør Ole Hammari AS Rafsbotnveien 100 9517 Alta Kontakt: Sivilingeniør Ole Hammari Tlf: 91142666 Epost: ole@olehammari.no
Besiktigelsesdato	12.10.23



Markedsverdi: kr 10.700.000,-

Sammendrag	Eiendommen ligger i Langfjordbotn, ca 8 mil fra Alta sentrum. Eiendommen er bebygd med bolig med resepsjon, aktivitetshus, sanitærbygg/bibliotek/galleri, garasje/redskapshus, grillhytte, hytte 1-8, hytte 10-15, hytte 16-19, hytte 23, hytte 24, hytte 25 og molo med flytebrygge. I tillegg er det 34 oppstillingsplass for bobiler/campingvogner. Det er tilrettelagt for 40 helårsplasser, hvor gjesten ehar faste plasser og har opparbeidet disse med spikertelt. Adkomst direkte fra til E-6. Adkomstveier er dels asfaltert og dels gruset. Eiendommen har fin beliggenhet for trafikk til å fra Finnmark. Bygningene er noe slitt, men de er i drift og leies ut til besøkende.
------------	--



Premisser Generelle opplysninger	Oppdraget er utført av en uavhengig takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler som gjelder NITO medlemmer. Medlem av Takstcom. Forutsetninger for denne verditakst er visuell besiktelse utført på besiktelsesdag, samt opplysninger fra Tilstandsrapport fra Tømmermester Tom Sandvik AS og verditakst fra Myrvang Takst AS. Vi har ikke foretatt arealmålinger, men har benyttet arealene i ovennevnte dokumenter. Tekniske innstallasjoner er ikke funksjonstestet og det er ikke foretatt grunn-eller fundamentundersøkelser. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider som er i strid med Plan- og bygningslov. Taksten er utført etter beste skjønn. Oppdragsgiver ønsker takst over eiendommen slik den er i dag. Dagens marked legges til grunn for vurderingen. Taksten baseres på en visuell overfladisk befarings, innvendig og utvendig. I tillegg opplysninger er gitt av oppdragsgiver.
---	---

Områdebeskrivelse- Beliggenhet- Miljø

Eiendommen ligger ved E-6 i Langfjordbotn. Nært til sjø og fjell. Eiendommen har strandlinje og adkomst til sjøen via molo og flytebrygge.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommene ligger innenfor LNFR-området.

Eiendommens tomt

Eiendommen Langfjordbotn 1405 gnr6 bnr 10 har areal 165928 m2. Eiet tomt.

Bygninger på eiendommen

Bygningenes standard og utførelse vises til tilstandsrapporten fra Tømmermester Tom Sandvik AS og takten fra Myrvang Takst AS.

**Enebolig**

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	86		86	4 boder
1. etasje	102	94	8	Stue, kjøkken, bad, 3 ganger. Bod
2. etasje	86	80	6	3 soverom, bad og kontor. Bod
3. etasje				Loftstue
SUM	274	174	100	

Sanitærbygg

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
Loftlager	86		100	lager
1. etasje	261		261	Fellekjøkke, toaletter og dusjer, toaletter, vaskerom, badstue, stue og svalgang
2. etasje	226		226	Museum
Kjeller				Lager, tømme- og vannstasjon for caravanister
SUM	587		587	

Aktivitetshus

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	200		200	Verksted, biljardrom og 2 boder
1. etasje	261		261	Utstillingslokale, lager
2. etasje	150		150	Lager, museum, selskapslokale
Loft	118		118	Lagerrom
SUM	684		684	

**Utleiebolig 1****«Doktorhus»**

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	60		60	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og gang
SUM	60		60	

Utleiebolig 2**«Bestemor»**

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
Kjeller	20		20	Kjellerrom
1. etasje	61	52	9	Stue, kjøkken, 2 soverom, bad og VF, Teknisk rom
SUM	81	52	29	

Lagerbygg

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	129		129	Garasje/lager
SUM	129		129	

Hytte 1-8 (96 m2)

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	12		12	Campinghytte
SUM	12		12	

**Hytte 10-15 (48 m2)**

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	8		8	Campinghytte
SUM	8		8	

Hytte 16-19 (116 m2)

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	29		29	Stue/kjøkken, soverom og bad
SUM	29		29	

Utleiehytte 23

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	33		33	Stue/kjøkken, soverom, bad og gang
SUM	33		33	

Utleiehytte 24, Felix

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	24		24	Stue/kjøkken, soverom og bad
SUM	24		24	

**Utleiehytte 25,**

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	34		34	Stue/kjøkken, 2 soverom, bad og gang
SUM	34		34	

Grillhus

Etasje	BRA SUM	P-ROM	S-ROM	
1. etasje	25		25	Grillhus
SUM	25		25	



Arealer og leier

Bygg	ETG	Areal BRA	Faktisk leie kr/ m2	Sum faktisk leie kr	Markedsleie kr/ m2	Sum markedsleie kr
Enebolig	0	86				
	1	102				
	2	86				
Sanitærbygg	1	261				
	2	226				
	3	86				
Aktivitetshus	0	200				
	1	261				
	2	150				
	3	118				
Utleiebolig1	1	60				
Utleiebolig 2	0	20				
	1	61				
Lagerbygg	1	129				
Hytte 1-8	1	96				
Hytte10-15	1	48				
Hytte 16-19	1	116				
Hytte 23	1	33				
Hytte 24	1	24				
Hytte 25	1	34				
Grillhus	1	25				
Helårs camp		40 pl				
Sesong camp		34pl				
Sum normal markesleie				Kr. 1.600.000		kr. 2.000.000,-

**Teknisk verdiberegninger; bygninger og tomt**

Beregnete byggekostnader, Enebolig		8.200.00
- Verdireduksjon, slit, elde	-5.400.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		2.800.000
Beregnete byggekostnader, Sanitærbygg		9.200.000
Verdireduksjon, slit, elde	- 7.400.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		1.800.0000
Beregnete byggekostnader, Aktivitetshus		11.500.000
Verdireduksjon, slit, elde	-10.200.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		1.300.000
Beregnete byggekostnader, Utleiebolig 1: Doktorhuset		1.800.000
Verdireduksjon, slit, elde	-1.000.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		800.000
Beregnete byggekostnader, Utleiebolig 2: Bestemorhuset		2.400.000
Verdireduksjon, slit, elde	1.400.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		1.000.000
Beregnete byggekostnader, Lagerbygg/garasje		1.000.000
Verdireduksjon, slit, elde	-300.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		700.000
Beregnete byggekostnader Hytte 1-8		960.000
Verdireduksjon, slit, elde	-580.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		380.000



Beregnete byggekostnader Hytte 10-15		520.000
Verdireduksjon, slit, elde	-420.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		100.000
Beregnete byggekostnader Hytte 16-19		1.600.000
Verdireduksjon, slit, elde	-1.200.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		400.000
Beregnete byggekostnader Utleiehytte 23		780.000
Verdireduksjon, slit, elde	-460.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		320.000
Beregnete byggekostnader Utleiehytte 24 Felix hytta		600.000
Verdireduksjon, slit, elde	-400.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		200.000
Beregnete byggekostnader Utleiehytte 25 Skiferstua		800.000
Verdireduksjon, slit, elde	-500.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		300.000
Beregnete byggekostnader Grillhytta		180.000
Verdireduksjon, slit, elde	-140.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		40.000
Beregnete byggekostnader Molo m/flytebrygge		1.000.000
Verdireduksjon, slit, elde	-600.000	
Beregnete byggekostnader etter fradrag		400.000
Sum bygninger etter slit/elde		10.540.000
+ Tomteverdi		6.000.000
Sum beregnet teknisk verdi; bygninger og tomt		16.540.000

**Verdianalyse**

Kostnader	A Faktisk leie	1.600.000	B Markedsleie	2.000.000
Offentlige avgifter				
Eiendomsskatt	34000		34000	
Forsikringer	104000		104000	
Vedlikehold/adm	219.000		219000	
Inntektsfradrag		357000		357000
	Normal leieinntekt A	1 243 000	Normal leieinntekt B	1 643 000
	-Tap ved ledighet	10 000	-Tap ved ledighet	10 000
	NETTOLEIE	1 233 000	NETTOLEIE	1 633 000

Begrunnelse for valg av kapitaliseringsrenten/nettoavskrivningskrav

Kapitalisert verdi	A ut fra 11,5%	10.720.000	B ut fra 11,5%	14.000,000
--------------------	----------------	-------------------	----------------	-------------------

Kommentar angående inntekter, kostnader og ledighet

Altafjord Camping hadde inntekter i i årene 2015- 2017 på kr. 1.562.201 i 2015, kr. 1.439.561 i 2016 og 1.364.314 i 2017. Etter 2017 har inntektene avtatt jevnlig til kr. 716.222 i 2021.

Vi har i våre beregninger tatt en gjennomsnitt av årene 2015, 2016 og 2017 som gir kr. 1.455.358,-

Vi går ut fra at disse tre årene har det vært normal drift på Campingen og vi forutsetter at inntektene ved normal drift ville øke som tilsvarende campinger i området.

Vi har lagt til grunn en økning på 10 % fra 2017 til 2021.

Ved normal drift vil inntektene dermed kunne antas til kr. 1.600.000. pr.år.

For beregning av kapitaliseringsfaktor er valgt dagens rentenivå og antatt/beregnet risiko ved prosjektet. Med utgangspunkt i risikofri rente på 5,5 %, tillegges: markedsrisiko 2%, leietakerrisiko 2,5 %, ukurans **3,5** %. Samlet 13,5 %. Til fradrag justering av leiesum, gjennomsnittlig justering 2%.

Avkastning blir $(13,5 - 2,0) = 11,5$ %.

Markedsleie er beregnet ut fra lignende prosjekter i maredet, justert for stedlige forhold.

Markedsverdien ut fra dette er satt til: Kr. 10.700.000,-

**Markedsanalyse – Kommentar til verdikonklusjon**

Altafjord Camping ligger tett opp til E-6 ved innfartsåren til Finnmark. Plassen kan driftes hele året da noen av hyttene/boligene er tilrettelagt for vinterdrift. Godt utleiemarked for hytter. For beregning av markedsverdi er eksisterende leie lagt til grunn, tilpasset noe for bedre drift av anlegget. Viser til følgende salg/drift:

Alteidet Camping: Solgt i 2023 for k. 1.850.000,-. Anlegget består av et bolighus og 13 enkle hytter og grillhus.

Arctic Fjordcamp: Solgt i 2020 for kr. 3.350.000,-. Anlegget består av Hovedhus med 4 soverom og 3 hytter, totalt 20 sengeplasser. 22 plasser for bobil/caravan. Lavvo med plass til 50 gjester.

Artic Fjordcamp hadde i 2020 en omsetning på kr. 700.000,- og omsetningen i 2022 var øket til kr. 1,5 mill.

Storekorsnes Ferie og fritid: Solgt i 2012 for kr. 853.000,-. Verdivurdert i 2022 til kr. 17.mill. Anlegget består av 4 hytter, totalt 20 sengeplasser. Omsetningen i 2022 var på kr. Ca 2. mill.

Ved å øke leieinntektene til kr. 2.000.000,- vil markedsverdien øke til ca kr. 14.000.000,-

Vi har valgt å legge leieinntektene fra 2015-2017, med noe økning fram til idag.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!

Ut fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Markedsverdi: kr 10.700.000,-

Underskrifter

Sted og dato

Takstingeniør

Alta 16.10.23

Ole Hammari

Verdivurdering



Markedsverdi (normal salgsverdi):

kr 2.000.000

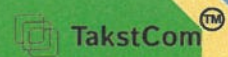
Bruttoareal BTA 103 m²

Bruksareal (BRA)= 89 m²

Markedsverdi

Langfjordveien 1393, 9545 Langfjordbotn

5403- 6/40



RAPPORTANSVARLIG:

Takstingeniør, bygningssakkyndig:

Ole Hammari

Sivilingeniør Ole Hammari AS

org. nr. 811 780 332

Rafsbotnveien 100, 9538 Alta

Mail: ole@olehammari.no tlf +4791142666

Oppdragsref: 5403- 6/40



Sivilingeniør Ole Hammari AS



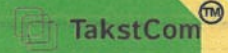
Takst, Tegning, Geomatik,

Medlem av

NITO

Befaringsdato: **12-Okt-2023**

Om oss som har utført denne rapporten:



LANG ERFARING, OG GOD KJENNSKAP TIL BRANSJEN

Foretaket ble etablert i 2000 av Ole Hammari som har jobbet i bransjen siden 1986, både som takstmann og som rådgivende ingeniør. I dag jobber også ingeniør Kim Hammari i selskapet og bidrar med tegning, oppmåling og taksering.

Vi har begge lang erfaring, kjenner bransjen godt og er medlemmer av NITO Takst.

Vi har vårt arbeidsområde i Alta og omegn.



Sivilingeniør Ole Hammari AS



STED / DATO / SIGNATUR

Alta / 14.10.23

RAPPORTANSVARLIG:

Ole Hammari

SERTIFISERT / TILSLUTTET:



in4mo

Medlem av

NITO

Forutsetninger og mandat for oppdraget



Oppdragets formål er verdivurdering av eiendommens markedsverdi - dvs beregne verdien av eiendommen slik som den fremstår på befaringsdagen.

Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggesøknad / byggeår.

Befaring er utført den 12.10.23.

Når det gjelder beskrivelser av bygninene vises til tilstandsrapporter fra Tømmermester Tom Sandvik AS.

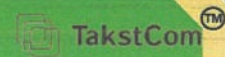
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men rekvirent plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer før rapporten tas i bruk.

Datagrunnlag i rapporten kommer fra Statens Kartverk.

Merk at dette ikke er en tilstandsrapport og at det ikke er foretatt noen teknisk kontroll av eiendommen.

Se ellers forutsetninger på siste siden i denne rapporten.

Beskrivelse av eiendommen**Beliggenhet:**

Eiendommen ligger i Langfjordbotn, tett inntil Altafjord Camping. Like ved E-6. Eiendommen ligger innenfor området som i arealplanen er satt av til spredt fritids-bebyggelse, LS009. Arealplanen gir rett til å bygge 5 fritidsboliger på eiendommen.

Tomten:

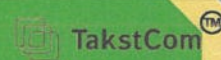
Tomteareal: 59317 m². Eiet tomt.
Opparbeidet tomt rundt boligen
Taksten forutsetter at området rundt boligen fradeles med en tomt på ca 2000 m².

Bebyggelsen på eiendommen, generell standard mv:

Fritidsbolig

Når det gjelder standard vises til tilstandsrapport fra Tømmermester Tom Sandvik AS



Teknisk verdi

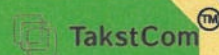
Normale byggekostnader for oppføring av tilsvarende bygningsmasse som er på eiendommen i dag og etter dagens forskriftskrav (teknisk nyverdi). Takstbransjens standardfradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse er beregnet (verdireduksjon)

BYGG / FRADRAG FOR ELDE / SLITASJE MV**KALKULASJON / SUM**

Fritidsbolig		kr 2.300.000
Verdireduksjon (eks event fellesdeler)		-kr 1.590.000
Verdireduksjon (eks event fellesdeler)		
Verdireduksjon (eks event fellesdeler)		
Verdireduksjon (eks event fellesdeler)		
SUM TEKNISK VERDI BYGG		kr 710.000
Verdi av tomt ca 2000 m2 rundt fritidsboligen		kr 300.000
Verdi av 5 tomter til fritidsbolig		kr 1.250.000
		kr 0

SUM TEKNISK VERDI**kr 2.260.000**

Vi benytter kalkulasjons-programmet fra Holte AS,

Årlige stipulerte kostander

Pr år

Bygg forsikring, stipulert premie	kr 7.000
Eiendomsskatt og kommunale avgifter	kr 13.000
Administrasjon og diverse	
Stipulerte årlige vedlikeholdskostnader	kr 18.000
Eventuelt festeavgift	
Eventuelt serviceavgift	
Eventuelt felleskostnader	
Sum stipulerte årlige kostander	kr 38.000

Markedsverdi (normal salgsverdi)**kr 2.000.000****Gyldighetsdokument** (kopier linken eller bruk QR koden):<https://qrco.de/beS1Lk5>

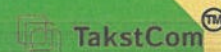
Takstmannens begrunnelse for markedsverdi, se neste side

STED / DATO / SIGNATUR

Alta / 14.10.23

**RAPPORTANSVARLIG:****Ole Hammari**

Offentlige opplysninger / underlagsdokumenter/befaringen:



Adresse:	Langfjordveien 1393, 9545 Langfjordbotn			Referanse:	 SCAN ME		
Matrikkel:	5403- 6/40			(scann QR koden):			
Areal / historisk oppgitt areal	59317 m2						
Eiendomstype:	Grunneiendom			Bruksnavn:		M51/002d midtskog	
Grunnkrets	Langfjordbotn	Tinglyst:	Ja	Under sammenslåing	Nei	Grunn - forurensninger	Nei
Seksjonert:	Nei	Festegrunner:	Nei	Kulturminner	Nei		

KOMMUNEDELEPLAN

Plan id:	Plantype	Arealbruk status	Plannavn
	Kommunplan	Nåverende	Kommuneplanens Arealdel

REGULERINGSPLAN

Plan id:	Planstatus	Planbestemmelser	Plannavn
----------	------------	------------------	----------

Underlagsdokumenter

Navn	Dato	Foreligger	Vedl.
Grunnboks utskift		Ja	Nei
Egenerklæring		Nei	
Godkjente tegninger		Nei	Nei
Ferdigattest / midl. brukstillatelse		Nei	Nei
Dok. for arbeider på bad		Nei	
Samsvarserklæring el arbeider		Nei	
Kursfortegnelse el skap		Nei	Nei
Utsyrsdokumentasjon		Nei	
Tilsynsrapport feiervesen		Nei	
Energiløstest		Nei	
Resultat av radonmåling		Nei	

Kommentarer underlagsdokumenter:

Andre underlagsdokumenter

Navn	Dato	Foreligger	Vedl.
------	------	------------	-------

Oppdragets rekvirent

Mariam Rapp

mariam.rapp@outlook.com

+4748000846

Hjemmelshaver(e)

Ole Magnus Rapp

Befaringen

Dato for befaring:	12-Okt-2023	Vær og temp. ved befaringen	Overskyet, - 0 grader.
Ansvarlig bygningssakkyndig:			

Ole Hammari

Kompetanse bygningssakkyndig, se

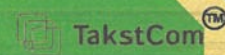
www.olehammari.no

Sivilingeniør/Takstmann

Til stede ved befaringen

Andre opplysninger

Gitt av Mariam Rapp

Fritidsbolig

Generelt
referansenivå
for bygget

Normal byggeskikk

BYGGEÅR: 1950**Bruk: Leies****Tilbygg / påbygg / endringer:****GENERELL LOVLIGHETSKONTROLL, jmf § 2-21 i forskrift til avhendingslova;**

Er bygget i samsvar med godkjente tegninger? Samsvar er ikke kontrollert.

Branncellebegrensende skille
(vegg/etasjesskiller/vindu) mot annen
bruksenhet eller garasje?

Ja

Er det gitt ferdigattest eller midlertidig
brukstillatelse?

Det forutsettes.

Tilfredsstilles dagens forskriftskrav til
rømningsvei,
dagslysflate og takhøyde?

Ja

Finnes det egen utleie - del / leilighet,
og er denne godkjent?

Ikke relevant for objektet

Er bruken av rom godkjent for varig
opphold med tilf. rømningsvei?

Ja

Bygningssakkyndig har ingen spesielle merknader.

Arealer og rom

Ref; Forskrift til avhendingslova - § 2-20. Arealmålingen følger NS 3940:2012 som utgangspunkt. Avvik og presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling". Areal oppgis kun i hele kvadratmeter. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes Bruksareal, primær-rom- og sekundær-rom (BRA, P-ROM og S-ROM). Merk spesielt at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige og oppgitt som P-rom. Rommene er oppgitt ihht faktiske bruk (rommene kan være i strid med byggeforskriftene, det er ikke samsvar mellom "rom for varig opphold" og "primærrom"). Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede har vurdert rom bruken på befæringsdatoen (basert på skjønn).

Bruksareal, primær og sekundær - rom

Etasje	m2 BTA	m2 BRA	m2 S-rom
Kjeller	52	41	41
1. etasje	51	48	2
SUM	103	89	43

Romfordelingen

Etasje:	P - rom:	S - rom:
Kjeller		Boder
1. etasje	Stue, kjøkken, 2 soverom, toalettrom og VF	Bod

Kommentarer arealer

Arealer fra Myrvang Takst AS

MARKEDSVURDERING:

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstingeniørens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Virdi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering), men takstmannens egne erfaring i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert.

Det er solgt flere boliger av denne type i området.

Langfjordveien 1323, 9545 Langfjorden, solgt for kr. 1.200.000 i 2020. Landbrukseiendom, bolig bygd i 1950, BRA= 136 m², tomteareal 32400 m².

Denne er en tilsvarende eiendom med bolighus, fjøs og naust.

Langfjordveien 1349, gnr 6/12, 9545 Langfjorden, solgt for kr. 2.200.000 i 2022. Landbrukseiendom, bolig bygd i 1950, BRA= 128 m², tomteareal 124 daa.

Denne er en tilsvarende eiendom med bolighus, fjøs og uthus.

Bolighusene er nesten helt identisk og har ganske lik standard.

Biveien 34, 9545 Langfjorden, solgt for kr. 2.900.000 i 2022. Landbrukseiendom, bolig bygd i 1953, BRA= 130 m², tomteareal 17 daa.

Denne er en tilsvarende eiendom med bolighus og fjøs.

Kvenangsveien 5252, 9161 Burfjord, solgt for kr. 2.200.000 i 2023. Landbrukseiendom, bolig bygd i 1948, BRA= 212 m², tomteareal 245 daa.

Denne er en tilsvarende eiendom med bolighus, fjøs og uthus.

Bolighusene er nesten helt identisk og har ganske lik standard.

Tappeluftveien 176, 9545 Langfjordbotn, solgt for kr. 3.000.000 i 2020. Landbrukseiendom, bolig bygd i 1950, BRA= 156 m², tomteareal 32.8 daa. Boligen brukes som fritidsbolig.

Denne er en tilsvarende eiendom med bolighus og fjøs.

Eiendommen er i Arealplanen for Alta komme satt av til Spredt fritids bebyggelse, området LS009, med 5 nye tomter for fritids bebyggelse.

Tomtesalg i området:

Gnr 4 bnr 245, 9545 Langfjordbotn, areal 506 m², solgt i 2023 for kr. 219 390,-

Gnr 6 bnr 63, (Skinnelvveien), 9545 Langfjordbotn, areal 3297 m², solgt i 2022 for kr. 238 000,-

Rivarbuktveien 56, gnr 4 bnr 233, 9545 Langfjordbotn, areal 2135 m², solgt i 2021 for kr. 1 028 000,-, Denne eiendommen er det gitt byggetillatelse til fritidsbolig, garasje og naust.

Vi har vurdert tomteverdien til kr. 240.000,-pr. tomt, totalt verdi kr. 1.200.000,-

Vi har ut fra dette valgt å sette markedsverdien for eiendommen til kr. 2.000.000,-

MARKEDSVERDI er satt til: kr. 2.000.000,-

Forutsetninger:



Taksten er utført med bakrunn NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander.

Rapporten må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets observerte tilstand, slik det fremsto befaringsdagen.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Formål, metodikk og struktur i denne rapporten:

Dette rapporten er 1. trinn og er basert på en meget enkel visuell kontroll og det kan medføre at det kan være feil på eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor. Denne rapporten bør brukes med stor forsiktighet ved salg / omsetning av eiendommen og kjøper må opplyses spesielt om det lave nivået på rapporten. Merk også at ei kontroll er ikke omfattet av rapporten. Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt men følger "takstmannens retningslinjer for arealmålinger" (avviker noe fra NS 3940) og er basert på takstmannens eget skjønn i tvils-situasjoner. Ved tvil om arealbruk mv er dette spesielt kommentert under "arealer" i rapporten. Merk også spesielt at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Befaringen mv:

Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning for verdien. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Denne rapporten har undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Om rapporten er eldre enn 6 måneder, må takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Klagerett:

Undertegnede takstmann er 100% uavhengig og er derfor heller ikke medlem av den interne klagenemnda for andre organisasjoner. Alle klager skal i første omgang prøves løst ved forhandlinger. Skal du klage, så klag skriftlig til rapportansvarlig (se første side). Trinn 2 er en event klage til forbrukerrådet. Forbrukerrådet kan mekle når du har kjøpt en tjeneste du ikke er fornøyd med. Trinn 3 er å sende en klage til Forbrukertvist utvalget. Forbrukerrådet skal da først ha behandlet saken din. Trinn 4 er å ta saken inn for forliksrådet. Det er imidlertid mulig å ta saken din direkte inn for forliksrådet. Les mer om din klagerett her: www.forbrukerradet.no/klageguide/

Oppdragets omfang og mandat, spesielle forhold og eventuelle begrensninger for rapporten:

Arealene er ikke målt, men tilstandsrapporten fra Tommermester Tom Sandvik AS og verditakst fra Myrvang Takst AS er benyttet som grunnlag for arealene.

Verdivurdering



Markedsverdi (normal salgsverdi):

kr 2.000.000

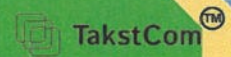
Bruttoareal BTA 141 m²

Bruksareal (BRA)= 141 m²

Markedsverdi

Langfjordveien 1417, 9545 Langfjordbotn

5403- 6/20



RAPPORTANSVARLIG:

Takstingeniør, bygningssakkyndig:

Ole Hammari

Sivilingeniør Ole Hammari AS

org. nr. 811 780 332

Rafsbotnveien 100, 9538 Alta

Mail: ole@olehammari.no tlf +4791142666

Oppdragsref: 5403- 6/20



Sivilingeniør Ole Hammari AS

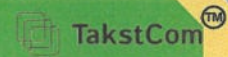


Takst, Tegning, Geomatik,

Medlem av

NITO

Befaringsdato: 12-Okt-2023

Om oss som har utført denne rapporten:**LANG ERFARING, OG GOD KJENNSKAP TIL BRANSJEN**

Foretaket ble etablert i 2000 av Ole Hammari som har jobbet i bransjen siden 1986, både som takstmann og som rådgivende ingeniør. I dag jobber også ingeniør Kim Hammari i selskapet og bidrar med tegning, oppmåling og taksering.



Vi har begge lang erfaring, kjenner bransjen godt og er medlemmer av NITO Takst.

Vi har vårt arbeidsområde i Alta og omegn.

Sivilingeniør Ole Hammari AS



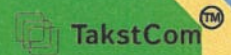
Takst, Tegning, Geomatikk

STED / DATO / SIGNATUR

Alta / 14.10.23

RAPPORTANSVARLIG:**Ole Hammari****SERTIFISERT / TILSLUTTET:****in4mo**

Medlem av

NITO**Forutsetninger og mandat for oppdraget**

Oppdragets formål er verdivurdering av eiendommens markedsverdi - dvs beregne verdien av eiendommen slik som den fremstår på befaringsdagen.

Referansenivået som brukes i rapporten er forskrifter og byggeskikk ved byggesøknad / byggeår.

Befaring er utført den 12.10.23.

Når det gjelder beskrivelser av bygninene vises til tilstandsrapporter fra Tømmermester Tom Sandvik AS.

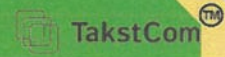
Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar.

Det er ikke opplyst om noe spesielle forhold utover det som fremkommer i denne rapporten, men rekvirent plikter å lese igjennom rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil registreringer før rapporten tas i bruk.

Datagrunnlag i rapporten kommer fra Statens Kartverk.

Merk at dette ikke er en tilstandsrapport og at det ikke er foretatt noen teknisk kontroll av eiendommen.

Se ellers forutsetninger på siste siden i denne rapporten.

Beskrivelse av eiendommen**Beliggenhet:**

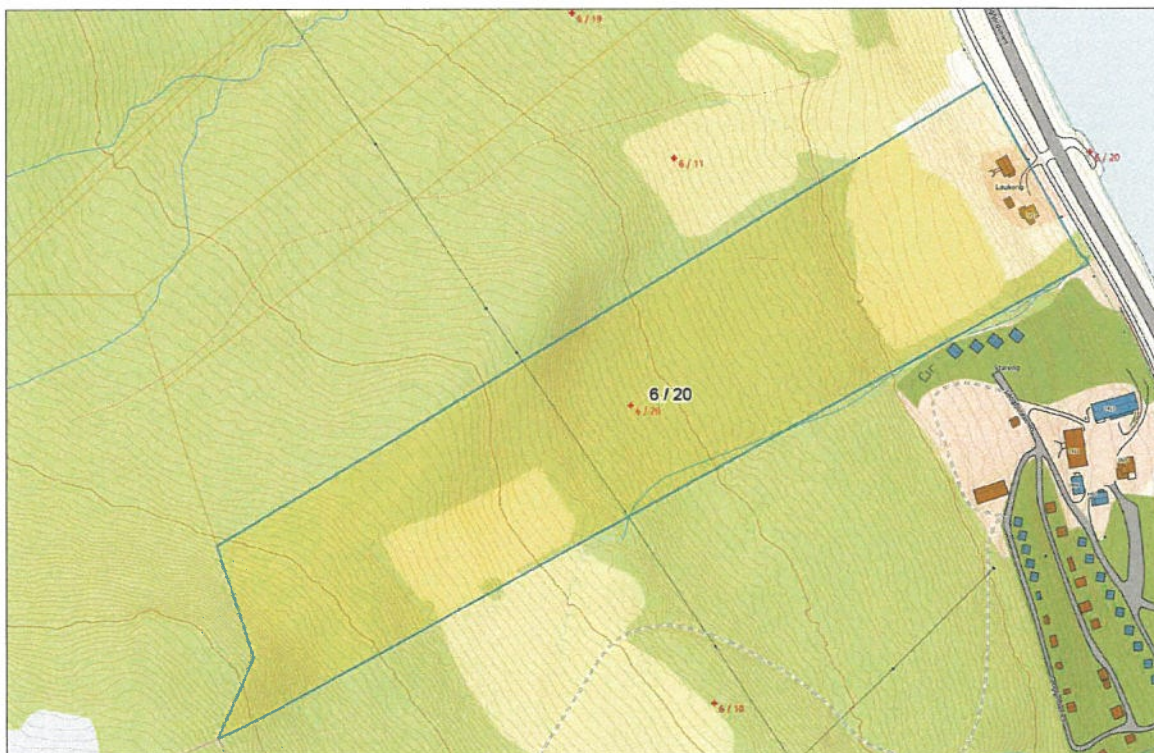
Eiendommen ligger i Langfjordbotn, tett inntil Altafjord Camping. Like ved E-6. Eiendommen ligger innenfor området som i arealplanen er satt av til LNFR-område.

Tomten:

Tomteareal: 65825 m². Eiet tomt.
Opparbeidet tomt rundt boligen. Deler av eiendommen ligger mellom E-6 og sjøen, ca 150 m².

**Bebyggelsen på eiendommen,
generell standard mv:**

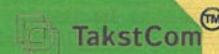
Fritidsbolig
Fjøs
Bod



Senterposisjon: 776711.96, 7785669.07
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 14.10.2023

0 20 40 60 80m



Teknisk verdi

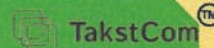
Normale byggekostnader for oppføring av tilsvarende bygningsmasse som er på eiendommen i dag og etter dagens forskriftskrav (teknisk nyverdi). Takstbransjens standardfradrag for elde, slitasje, utidsmessighet og annen fysisk forringelse er beregnet (verdireduksjon)

BYGG / FRADRAG FOR ELDE / SLITASJE MV**KALKULASJON / SUM**

Fritidsbolig		kr 4.230.000
	Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	-kr 3.172.000
Fjøs		kr 3.300.000
	Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	-kr 2.475.000
Uthus		kr 200.000
	Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	-kr 160.000
	Verdireduksjon (eks event fellesdeler)	
SUM TEKNISK VERDI BYGG		kr 1.923.000
Verdi av tomt (ev andel av tomt / fellesarealer)		kr 300.000
Ev andel av formue		kr 0
Ev andel av fellesgjeld		kr 0

SUM TEKNISK VERDI**kr 2.223.000**

Vi benytter kalkulasjons-programmet fra Holte AS,

Årlige stipulerte kostander

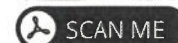
Bygg forsikring, stipulert premie	Pr år
Eiendomsskatt og kommunale avgifter	kr 5.000
Administrasjon og diverse	kr 12.000
Stipulerte årlige vedlikeholdskostnader	kr 15.000
Eventuelt festeavgift	
Eventuelt serviceavgift	
Eventuelt felleskostnader	
Sum stipulerte årlige kostander	kr 32.000

Markedsverdi (normal salgsverdi)**kr 2.000.000****Gyldighetsdokument** (kopier linken eller bruk QR koden):<https://qrco.de/beS0v5>

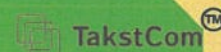
Takstmannens begrunnelse for markedsverdi, se neste side

STED / DATO / SIGNATUR

Alta / 14.10.23

**RAPPORTANSVARLIG:****Ole Hammari**

Offentlige opplysninger / underlagsdokumenter/befaringen:



SCAN ME

Adresse: Langfjordveien 1417, 9545 Langfjordbotn

Matrikkel: 5403- 6/20

Referanse: <https://qrco.de/beS13E>
(scann QR koden):

Areal / historisk oppgitt areal: 59317 m2

Eiendomstype: Grunneiendom

Bruksnavn: M51/002d midtskog

Grunnkrets: Langfjordbotn

Tinglyst: Ja

Under sammenslåing: Nei

Grunn - forurensninger

Nei

Seksjonert: Nei

Festegrunner: Nei

Kulturminner: Nei

KOMMUNEDELEPLAN

Plan id:	Planstype	Areabruk status	Plannavn
	Kommunplan	Nåverende	Kommuneplanens Arealdel

REGULERINGSPLAN

Plan id:	Planstatus	Planbestemmelser	Plannavn
----------	------------	------------------	----------

Underlagsdokumenter

Navn	Dato	Foreligger	Vedl.
Grunnboks utskift		Ja	Nei
Egenerklæring		Nei	
Godkjente tegninger		Nei	Nei
Ferdigattest / midl. brukstillatelse		Nei	Nei
Dok. for arbeider på bad		Nei	
Samsvarserklæring el arbeider		Nei	
Kursfortegnelse el skap		Nei	Nei
Utsyrsdokumentasjon		Nei	
Tilsynsrapport feiervesen		Nei	
Energiattest		Nei	
Resultat av radonmåling		Nei	

Kommentarer underlagsdokumenter:

Andre underlagsdokumenter

Navn	Dato	Foreligger	Vedl.
------	------	------------	-------

Oppdragets rekvirent

Mariam Rapp

Hjemmelshaver(e)

Ole Magnus Rapp

mariam.rapp@outlook.com

+4748000846

Befaringen

Dato for befaring: 12-Okt-2023

Vær og temp. ved befaringen

Overskyet, - 0 grader.

Ansvarlig bygningssakkyndig:

Ole Hammari

Kompetanse bygningssakkyndig, se

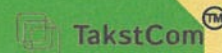
www.olehammari.no

Sivilingeniør/Takstmann

Til stede ved befaringen

Andre opplysninger

Gitt av Mariam Rapp

Fritidsbolig
 Generelt
referansenivå
for bygget

Normal byggeskikk

BYGGEÅR: 1950**Bruk: Leies****Tilbygg / påbygg / endringer: 2003, 2013****GENERELL LOVLIGHETSKONTROLL, jmf § 2-21 i forskrift til avhendingslova;**
Er bygget i samsvar med godkjente tegninger? Samsvar er ikke kontrollert.

**Branncellebegrensende skille
(vegg/etasjesskiller/vindu) mot annen
bruksenhet eller garasje?**

Ja

**Er det gitt ferdiggattest eller midlertidig
brukstillatelse?**

Det forutsettes.

**Tilfredsstilles dagens forskriftskrav til
rømningsvei,
dagslysflate og takhøyde?**

Ja

**Finnes det egen utleie - del / leilighet,
og er denne godkjent?**

Ikke relevant for objektet

**Er bruken av rom godkjent for varig
opphold med tilf. rømningsvei?**

Ja

Bygningssakkyndig har ingen spesielle merknader.

Arealer og rom

Ref; Forskrift til avhendingslova - § 2-20. Arealmålingen følger NS 3940:2012 som utgangspunkt. Avvik og presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling". Areal oppgis kun i hele kvadratmeter. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes Bruksareal, primær-rom- og sekundær-rom (BRA, P-ROM og S-ROM). Merk spesielt at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige og oppgitt som P-rom. Rommene er oppgitt ihht faktiske bruk (rommene kan være i strid med byggeforskriftene, det er ikke samsvar mellom "rom for varig opphold" og "primærrom"). Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom slik undertegnede har vurdert rom bruken på befæringsdatoen (basert på skjønn).

Bruksareal, primær og sekundær - rom

Etasje	m2 BTA	m2 BRA	m2 S-rom
Kjeller	41		41
1. etasje	66	54	12
2. etasje	34	34	
SUM	141	88	53

Romfordelingen

Etasje:	P - rom:	S - rom:
Kjeller		4 boder
1. etasje	Stue, kjøkken, vaskerom og gang	3 boder
2. etasje	3 soverom og gang/trapperom	

Andre bygninger:

Fjøs i 3 etasjer:	Uthus:		
Kjeller	1. etasje	18 m2	bod/lager
1. etasje			
2. etasje			

MARKEDSVURDERING:

Markedsverdien gir inntrykk av hva som etter takstingeniørens skjønn, kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning. Som grunnlag for å sette verdien er det benyttet bla. systemet Virdi og Eiendomsverdi (sammenlignbar vurdering), men takstmannens egne erfaring i markedet er imidlertid mest vektlagt og avvik / nødvendige påkostninger er spesielt vurdert.

Det er solgt flere boliger av denne type i området.

Langfjordveien 1349, gnr 6/12, 9545 Langfjordbotn, solgt for kr. 2.200.000 i 2022. Landbrukseiendom, bolig bygd i 1950, BRA= 128 m2, tomteareal 124 daa.

Denne er en tilsvarende eiendom med bolighus, fjøs og uthus.

Bolighusene er nesten helt identisk og har ganske lik standard.

Langfjordveien 1323, 9545 Langfjordbotn, solgt for kr. 1.200.000 i 2020. Landbrukseiendom, bolig bygd i 1950, BRA= 136 m2, tomteareal 32400 m2.

Denne er en tilsvarende eiendom med bolighus, fjøs og naust.

Bolighusene er nesten helt identisk og har ganske lik standard.

Biveien 34, 9545 Langfjordbotn, solgt for kr. 2.900.000 i 2022. Landbrukseiendom, bolig bygd i 1953, BRA= 130 m2, tomteareal 17 daa.

Denne er en tilsvarende eiendom med bolighus og fjøs.

Kvenangsveien 5252, 9161 Burfjord, solgt for kr. 2.200.000 i 2023. Landbrukseiendom, bolig bygd i 1948, BRA= 212 m2, tomteareal 245 daa.

Denne er en tilsvarende eiendom med bolighus, fjøs og uthus.

Tappeluftveien 176, 9545 Langfjordbotn, solgt for kr. 3.000.000 i 2020. Landbrukseiendom, bolig bygd i 1950, BRA= 156 m2, tomteareal 32.8 daa.

Denne er en tilsvarende eiendom med bolighus og fjøs.

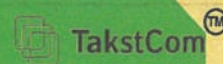
De siste årene har eldre småbruk vært solgt til unormalt gode priser. Vi kan nevne at Langfjordveien 1349 ble i 2019 solgt for kr. 1.200.000,- og i 2022 solgt for kr. 2.200.000,- uten at det var foretatt nevneverdige utbedringer på eiendommen.

Verdivurderingen legger til grunn at det fradeles en tomt rundt bebyggelsen og 150 m2 av eiendommen som ligger mellom E-6 og sjøen.

Vi har ut fra dette valgt å sette markedsverdien for eiendommen til kr. 2.000.000,-

MARKEDSVERDI er satt til: kr. 2.000.000,-

Forutsetninger:



Taksten er utført med bakrunn NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'.

Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander.

Rapporten må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets observerte tilstand, slik det fremsto befaringsdagen.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Formål, metodikk og struktur i denne rapporten:

Dette rapporten er 1. trinn og er basert på en meget enkel visuell kontroll og det kan medføre at det kan være feil på eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Undertegnede er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor. Denne rapporten bør brukes med stor forsiktighet ved salg / omsetning av eiendommen og kjøper må opplyses spesielt om det lave nivået på rapporten. Merk også at ei kontroll er ikke omfattet av rapporten. Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt men følger "takstmannens retningslinjer for arealmålinger" (avviker noe fra NS 3940) og er basert på takstmannens eget skjønn i tvils-situasjoner. Ved tvil om arealbruk mv er dette spesielt kommentert under "arealer" i rapporten. Merk også spesielt at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Befaringen mv:

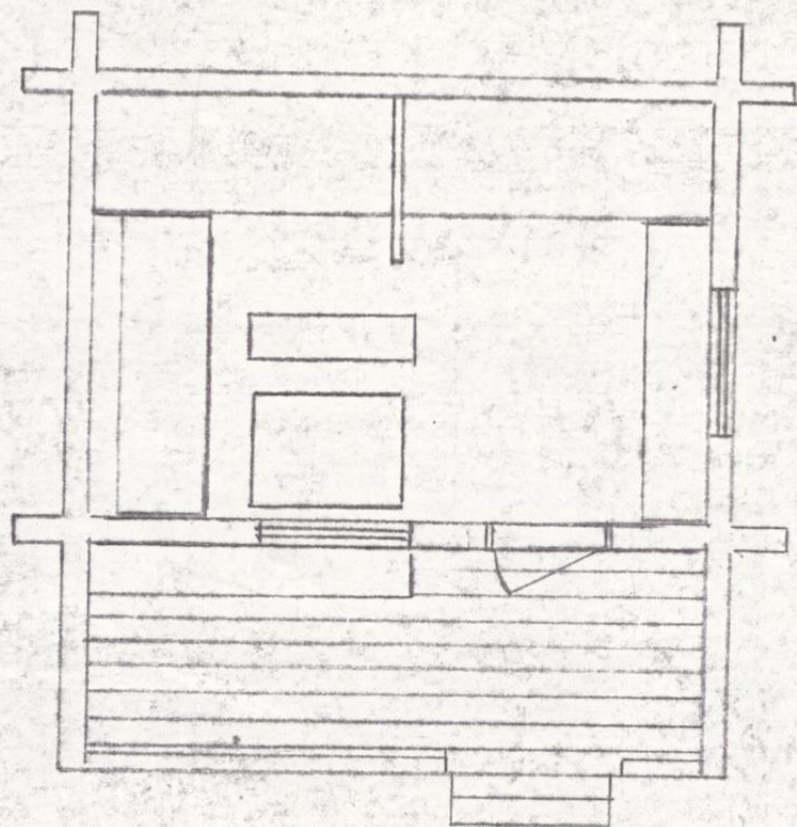
Rapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning for verdien. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. Denne rapporten har undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Om rapporten er eldre enn 6 måneder, må takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Klagerett:

Undertegnede takstmann er 100% uavhengig og er derfor heller ikke medlem av den interne klagenemnda for andre organisasjoner. Alle klager skal i første omgang prøves løst ved forhandlinger. Skal du klage, så klag skriftlig til rapportansvarlig (se første side). Trinn 2 er en event klage til forbrukerrådet. Forbrukerrådet kan mekle når du har kjøpt en tjeneste du ikke er fornøyd med. Trinn 3 er å sende en klage til Forbrukertvist utvalget. Forbrukerrådet skal da først ha behandlet saken din. Trinn 4 er å ta saken inn for forliksrådet. Det er imidlertid mulig å ta saken din direkte inn for forliksrådet. Les mer om din klagerett her: www.forbrukerradet.no/klageguide/

Oppdragets omfang og mandat, spesielle forhold og eventuelle begrensninger for rapporten:

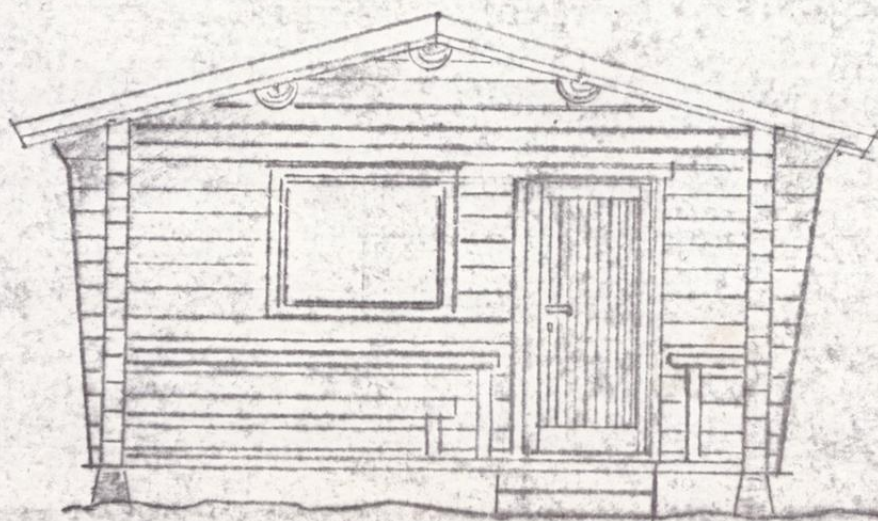
Arealene er ikke målt, men tilstandsrapporten fra Tommermester Tom Sandvik AS og verditakst fra Myrvang Takst AS er benyttet som grunnlag for arealene.



3.10m

1.50m

4.30m



2.20m

HVITTE

Mål: 1:50

Materiale: 3" høvlet
og pløyd plank

3 stk. runde takåser

Doble vinduer

Isolasjon i tak og gulv.

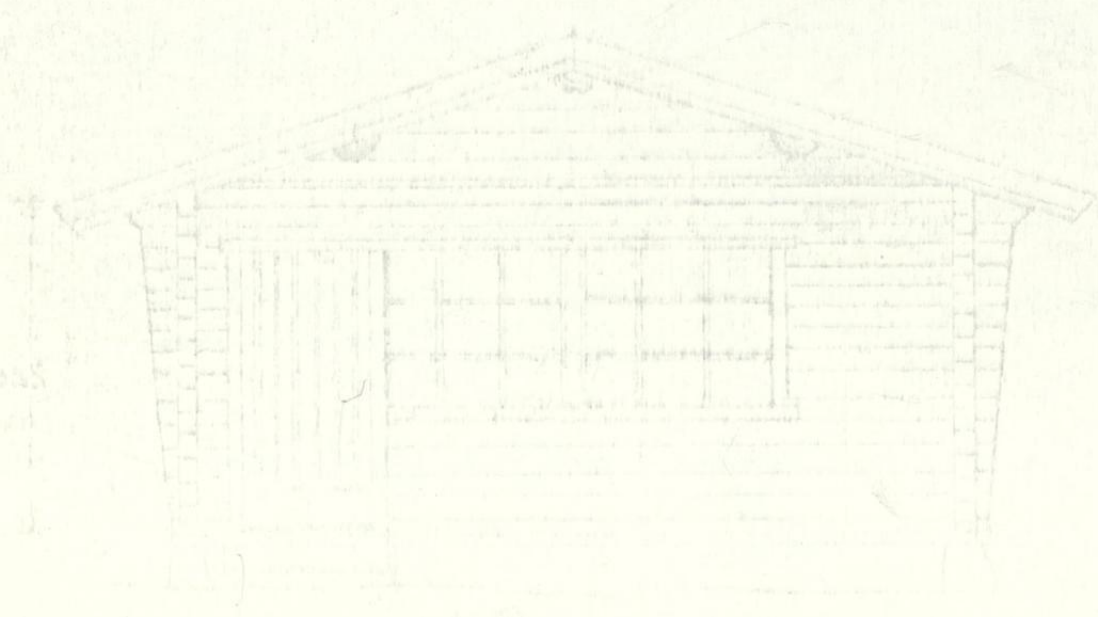
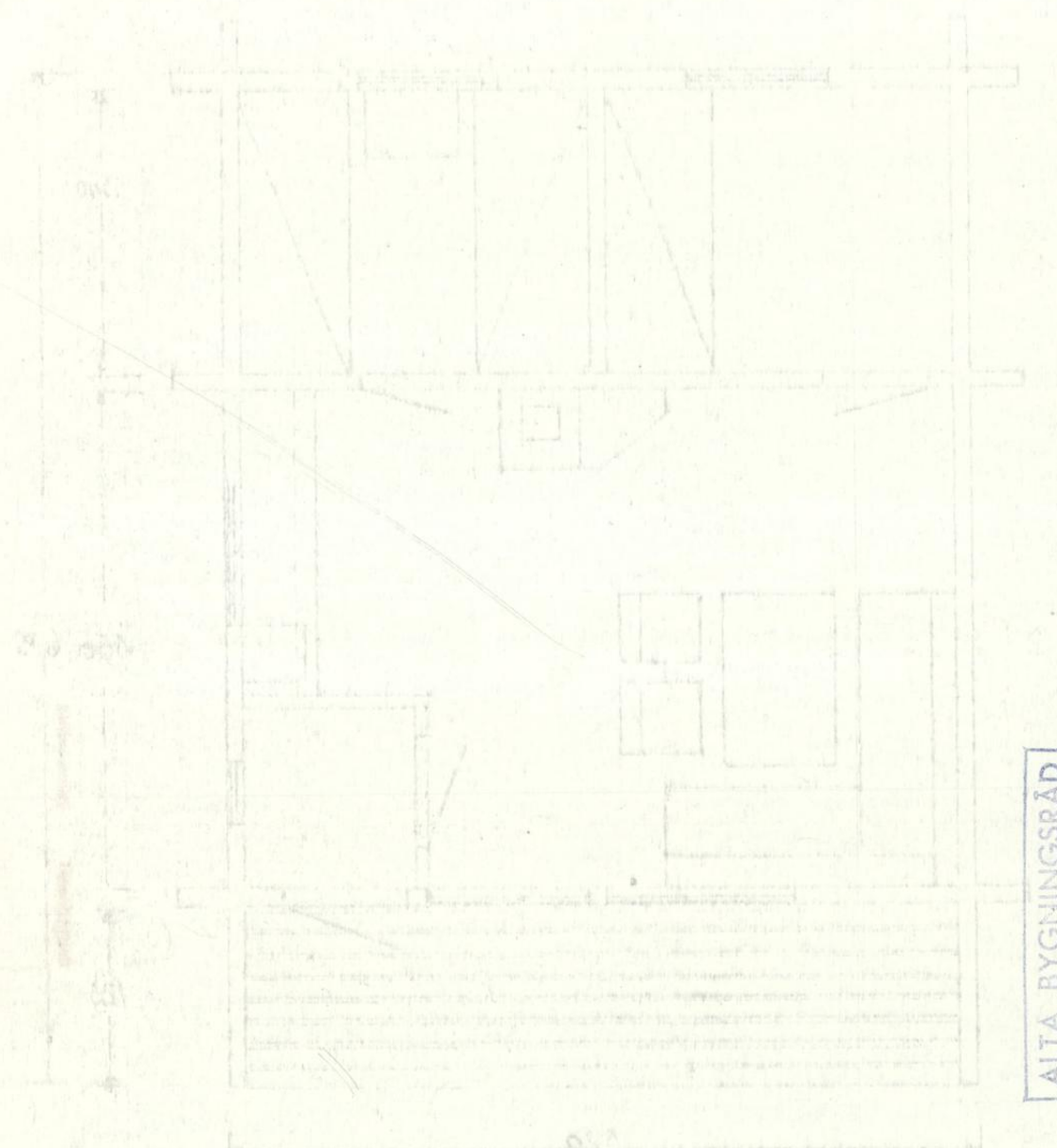
24/10.71

Campinghytte
for Olav Rapp

Tegn:
P. Rapp

ALTA BYGNINGSRÅD
APPROBERT

74



ALTA BYGNINGSRÅD
APPROBERT
den 30. 05. 1978.

FERDIGATTEST

(Bygningslovens § 99, nr. 1)

Journalnr.

Dato, avsluttende synsforr.

6/1-76.

Arbeidssted	Bognelv.
Arbeidets art	Ominnredning og nybygg.
Bygningens art	Hytter og saniterbygg - campingplass.
Byggherre	Olav Rapp, Bognelv.
Byggemelder	Olav Rapp, Bognelv.
Ansvarshavende	Olav Rapp, Bognelv.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).

Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)—uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

Merknader :

Elvebakken,

den

2. februar 1976.



Arne Myklevoll



Bygningsjef

BYGNINGSJEFEN

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93, fjr. § 99 nr. 1

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Langfjordbotn		51 1		
Arbeidets art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)	Sak nr
	Campinghytter	1.3.79	30.5.79	
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Altafjord Camping /Olav Rapp	9545 Bognelv			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
"	"			
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	
"	"			

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Roar Haugen
Roar Haugen
byggekontrollør

Sted og dato	Stempel
Elvebakken	8.august 1980
	Knut Krause
	Underskrift

Sendes til				
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggesøknademyndighet	☒ D.N.C

Finnmark fylke dist.
utbyggingsfond



Alta kommune

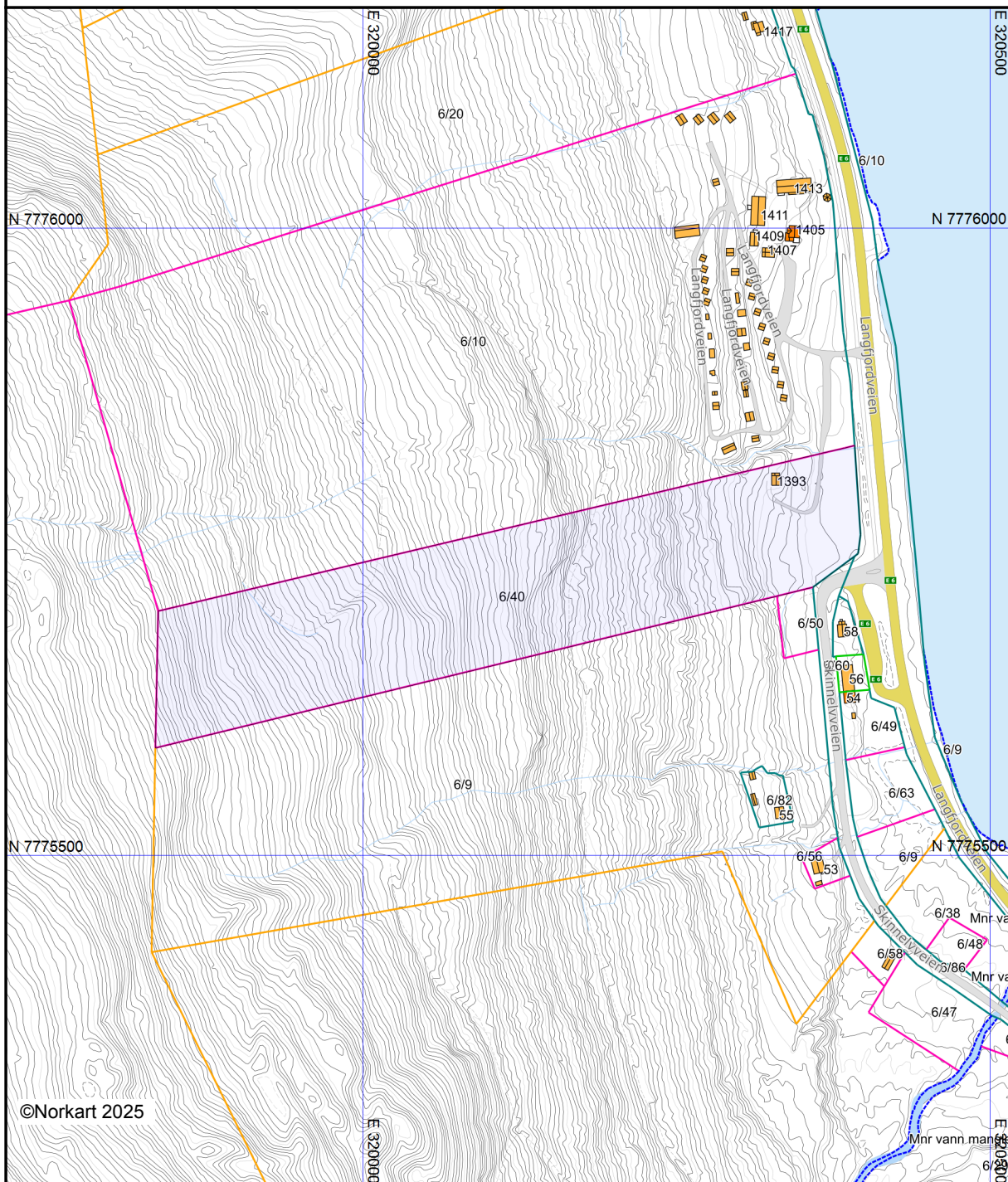
Grunnkart

Eiendom: 6/40
Adresse: Langfjordveien 1393
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-35

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Alta kommune

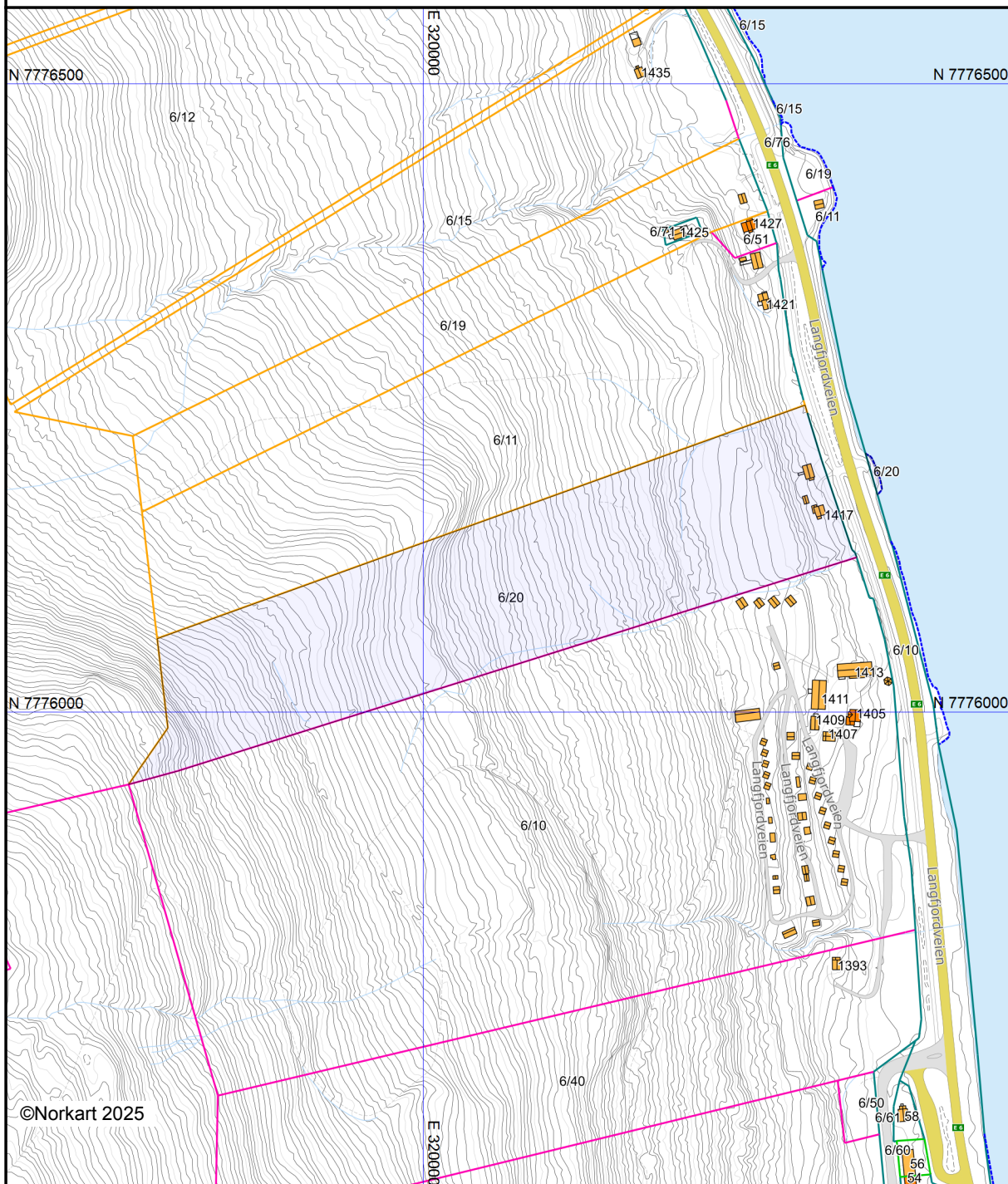
Grunnkart

Eiendom: 6/20
Adresse: Langfjordveien 1417
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-35

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



Alta kommune

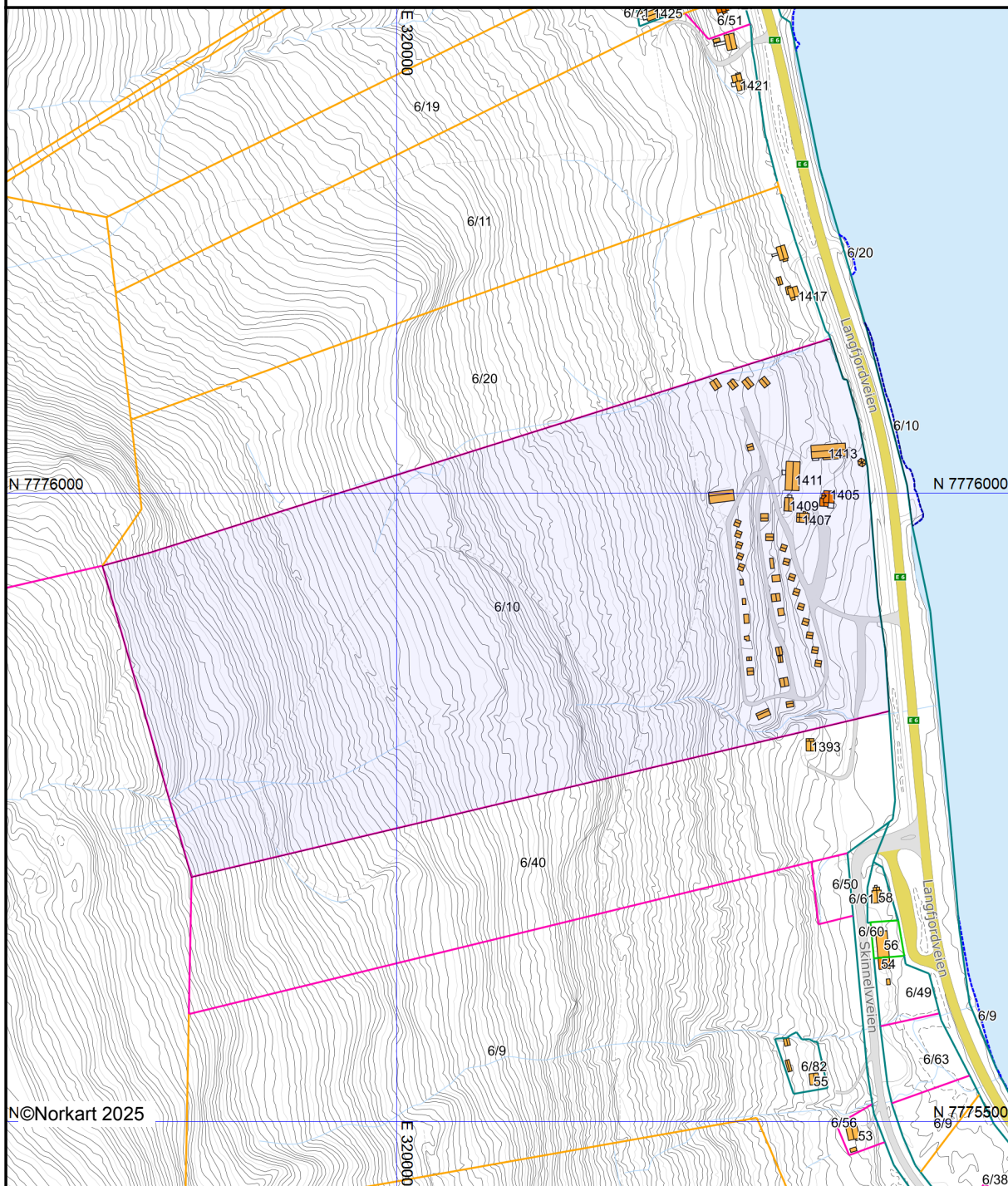
Grunnkart

Eiendom: 6/10
Adresse: Langfjordveien 1405
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-35

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



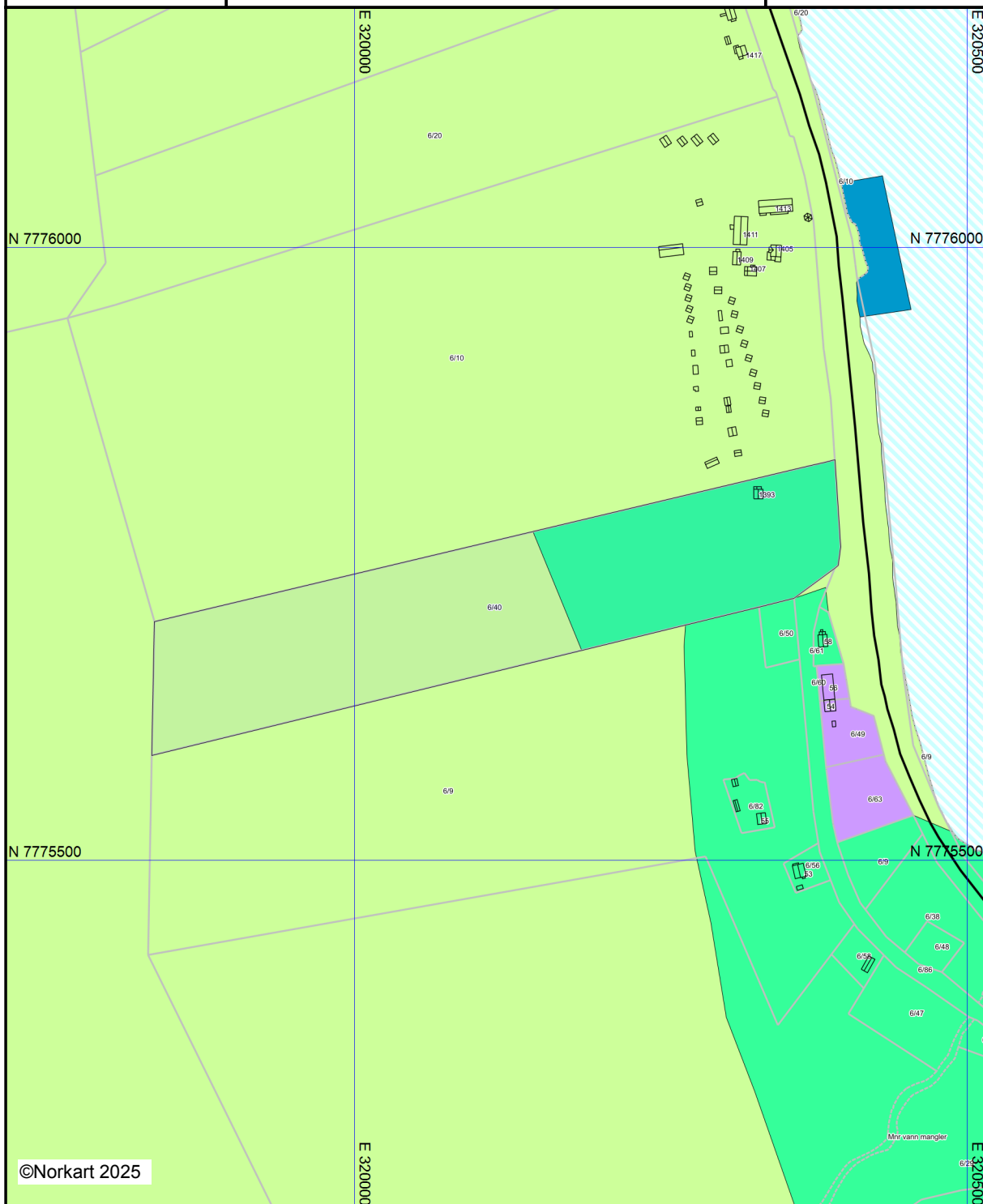
Alta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/40
Adresse: Langfjordveien 1393
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-35



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

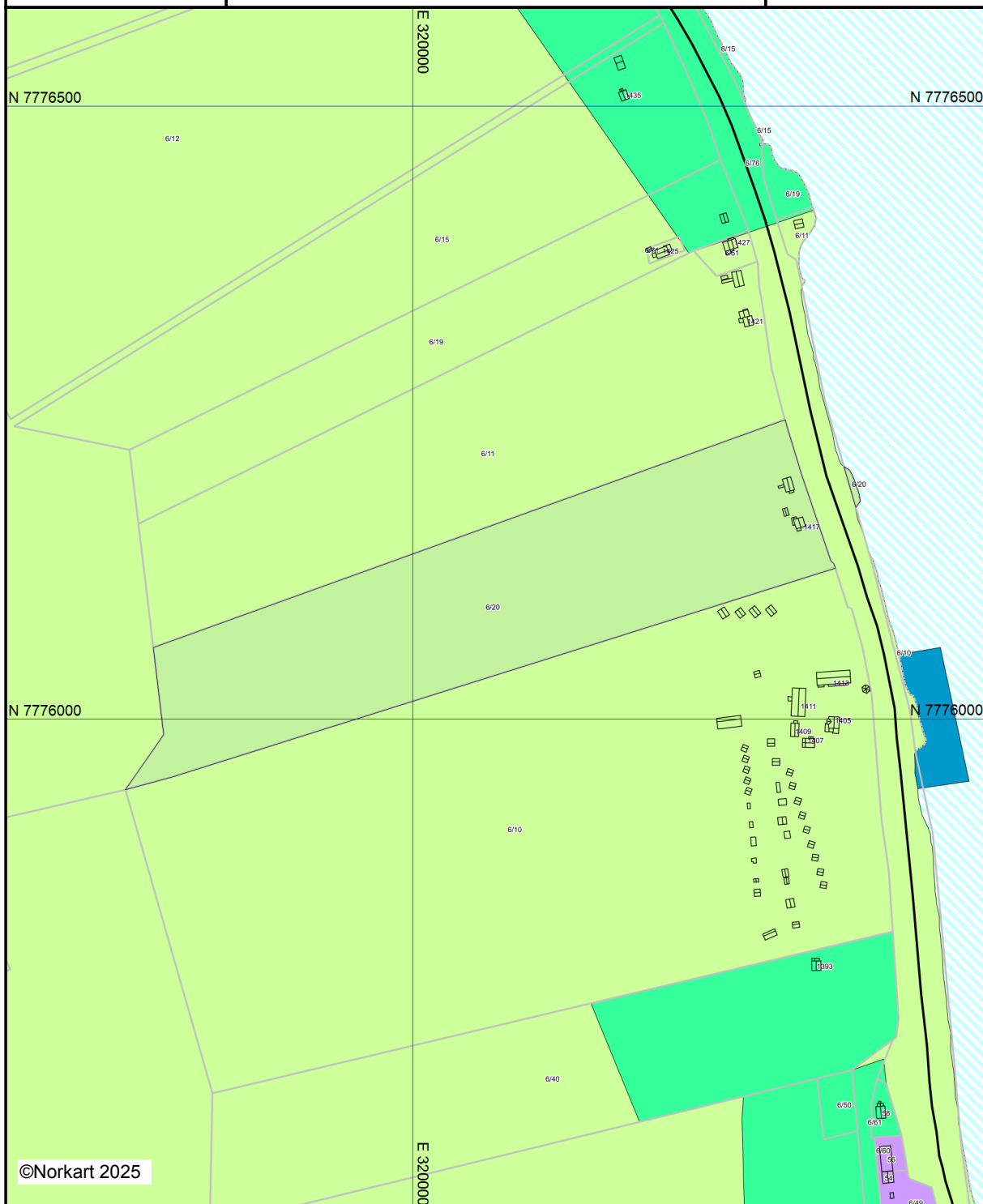


Kommuneplankart

Eiendom: 6/20
Adresse: Langfjordveien 1417
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-35



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



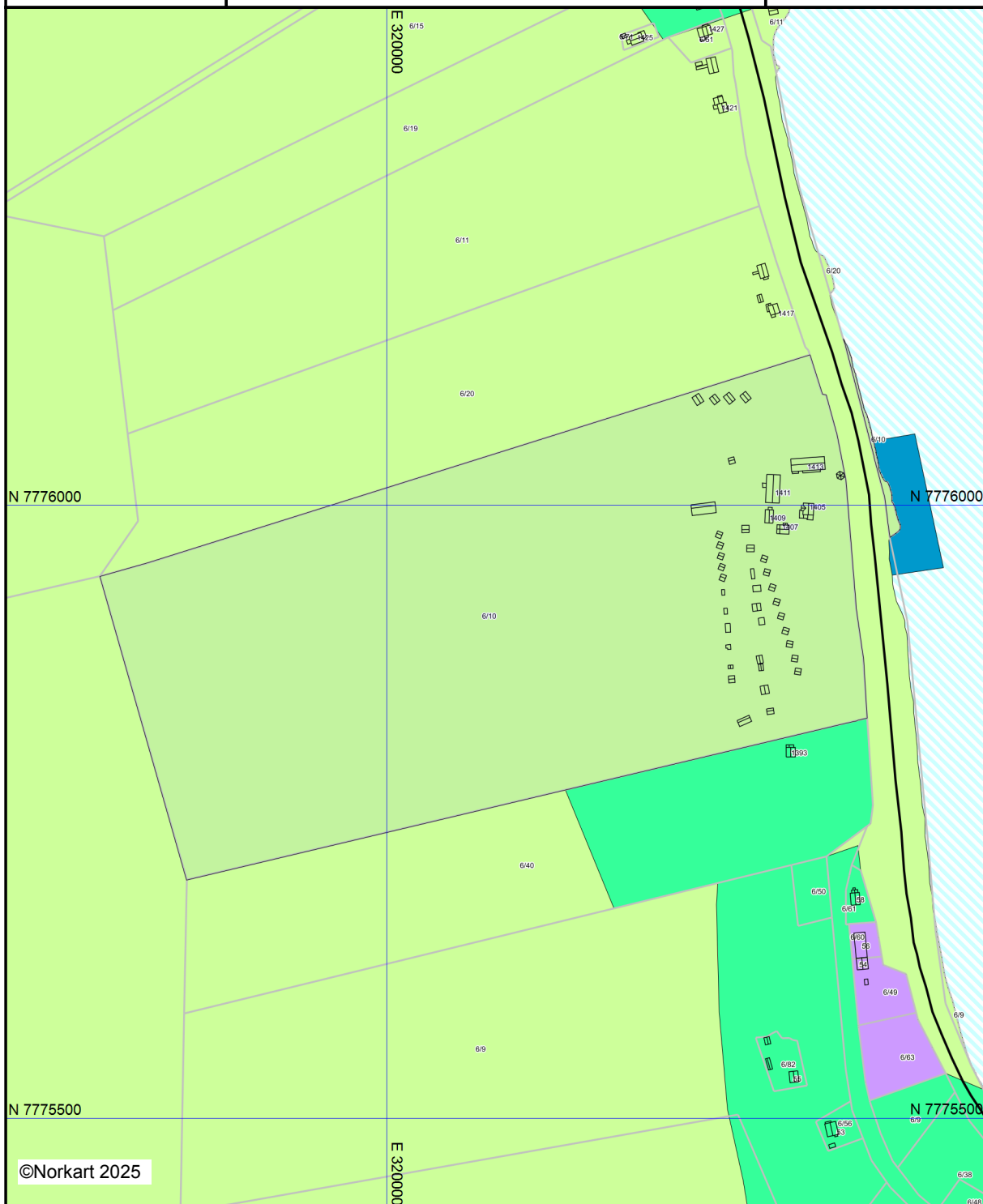
Alta kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 6/10
Adresse: Langfjordveien 1405
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-35



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	M51/001 STORENGEN	Beregnet areal	165928.1
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	165770,1
Oppdatert dato	05.02.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skylt	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	6/10
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	6/10
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	22.10.2014	12/2404		
Oppmålingsforr.	22.10.2014			6/1, 6/1/8, 6/10, 6/20, 6/40, 6/72, 6/76
Fradeling av grunneiendom	22.10.2014	12/2404	Tinglyst	2012-6/83 (11805,6), 6/1 (-11805,6)
Oppmålingsforr.	22.10.2014		30.10.2014	6/1/8, 6/10, 6/20, 6/76
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	10.10.2012	Utmålsforretning av 03.07.1974		
Kartforretning	10.10.2012			6/1, 6/1/8, 6/10, 6/20
Forretning over eksist. matrikkelenhet	28.09.2009			
Kartforretning	28.09.2009			6/1/8, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/15, 6/19, 6/20, 6/74, 6/76
Nymatrikulering av grunneiendom				6/10
Nymatrikulering				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7776007.82	320407.93	0	Nei	583	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7775904.01	320066.98	0	Ja	165345.1	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAPP OLE MAGNUS F110959*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LANGFJORDVEIEN 1405 9545 9545 LANGFJORDBOTN	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Langfjordveien 1405

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9545 LANGFJORDBOTN	Kirkesogn	11050102 Talvik
Grunnkrets	203 Langfjordbotn	Tettsted	
Valgkrets	4 Langfjordbotn		

Vegadresse: Langfjordveien 1407

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9545 LANGFJORDBOTN	Kirkesogn	11050102 Talvik
Grunnkrets	203 Langfjordbotn	Tettsted	
Valgkrets	4 Langfjordbotn		

Vegadresse: Langfjordveien 1409

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9545 LANGFJORDBOTN	Kirkesogn	11050102 Talvik
Grunnkrets	203 Langfjordbotn	Tettsted	
Valgkrets	4 Langfjordbotn		

Vegadresse: Langfjordveien 1411

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9545 LANGFJORDBOTN	Kirkesogn	11050102 Talvik
Grunnkrets	203 Langfjordbotn	Tettsted	
Valgkrets	4 Langfjordbotn		

Vegadresse: Langfjordveien 1413

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9545 LANGFJORDBOTN	Kirkesogn	11050102 Talvik
Grunnkrets	203 Langfjordbotn	Tettsted	
Valgkrets	4 Langfjordbotn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192521408		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1953
2	192521416		Annen lagerbygning (239)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1953
3	192521424		Annen landbruksbygning (249)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950
4	300506728		Annen landbruksbygning (249)	Igangsettingstillatelse (IG)	29.06.2015
5	192521432		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1972
6	192521440		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950
7	192521459		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
8	192521467		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
9	192521475		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
10	192521483		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
11	192521491		Camping/utleiehytte (524)	Bygning revet/brent (BR)	31.07.2020
12	192521505		Camping/utleiehytte (524)	Bygning revet/brent (BR)	31.07.2020
13	192521513		Camping/utleiehytte (524)	Bygning revet/brent (BR)	31.07.2020
14	192521521		Camping/utleiehytte (524)	Bygning revet/brent (BR)	31.07.2020
15	192521548		Camping/utleiehytte (524)	Bygning revet/brent (BR)	31.07.2020
16	192521556		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
17	192521564		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
18	192521572		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
19	192521580		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
20	192521599		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
21	192521602		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
22	192521610		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
23	192521629		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
24	192521637		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
25	192521645		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
26	192521653		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
27	192521661		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974

28	192521688		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
29	192521696		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974
30	192521718		Camping/utleiehytte (524)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1974

1: Bygning 192521408: Enebolig (111), Tatt i bruk 01.01.1953

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	234
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	234
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1953	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langfjordveien 1405	H0101	6/10	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	23	0	23	0	0	0
H02	0	63	0	63	0	0	0
H01	1	91	0	91	0	0	0
K01	0	57	0	57	0	0	0

2: Bygning 192521416: Annen lagerbygning (239), Tatt i bruk 01.01.1953

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	260
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	260
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
----------------	------	----------

Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1953	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Langfjordveien 1413	-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	260	260	0	0	0

3: Bygning 192521424: Annen landbruksbygning (249), Tatt i bruk 01.01.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	240
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	240
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1950	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Langfjordveien 1411	-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	240	240	0	0	0

4: Bygning 300506728: Annen landbruksbygning (249), Igangsettingstillatelse 29.06.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	128
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	128
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	136
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	29.06.2015	02.07.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	128	128	0	0	0

5: Bygning 192521432: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1972

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	58
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1972	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langfjordveien 1409	H0101	6/10	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	58	0	58	0	0	0

6: Bygning 192521440: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Overnattings- og serveringsvirksomhet (I)	BRA Bolig	58
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	58
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1950	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langfjordveien 1407	H0101	6/10	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	58	0	58	0	0	0

7: Bygning 192521459: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	32
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	32
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Langfjordveien 1405	-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	32	32	0	0	0

8: Bygning 192521467: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Langfjordveien 1405	-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	28	28	0	0	0

9: Bygning 192521475: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	24
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	24
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	24	24	0	0	0

10: Bygning 192521483: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

11: Bygning 192521491: Camping/utleiehytte (524), Bygning revet/brent 31.07.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008
Endre bygningsdata	17.11.2020	17.11.2020
Bygning revet/brent	31.07.2020	17.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-
------------	--	---	------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

12: Bygning 192521505: Camping/utleiehytte (524), Bygning revet/brent 31.07.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008
Endre bygningsdata	17.11.2020	17.11.2020
Bygning revet/brent	31.07.2020	17.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

13: Bygning 192521513: Camping/utleiehytte (524), Bygning revet/brent 31.07.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008
Endre bygningsdata	17.11.2020	17.11.2020
Bygning revet/brent	31.07.2020	17.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9	9	0	0	0

14: Bygning 192521521: Camping/utleiehytte (524), Bygning revet/brent 31.07.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008
Endre bygningsdata	17.11.2020	17.11.2020
Bygning revet/brent	31.07.2020	17.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

15: Bygning 192521548: Camping/utleiehytte (524), Bygning revet/brent 31.07.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	10

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008
Endre bygningsdata	17.11.2020	17.11.2020
Bygning revet/brent	31.07.2020	17.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	10	10	0	0	0

16: Bygning 192521556: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9	9	0	0	0

17: Bygning 192521564: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9	9	0	0	0

18: Bygning 192521572: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	9
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	9	9	0	0	0

19: Bygning 192521580: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

20: Bygning 192521599: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

21: Bygning 192521602: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

22: Bygning 192521610: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

23: Bygning 192521629: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

24: Bygning 192521637: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0

25: Bygning 192521645: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

26: Bygning 192521653: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
---------------	--	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0

27: Bygning 192521661: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0

28: Bygning 192521688: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

29: Bygning 192521696: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

30: Bygning 192521718: Camping/utleiehytte (524), Tatt i bruk 01.01.1974

Bygningsdata

Næringsgruppe	Omsetning og drift av fast eiendom (L)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1974	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/10	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	16	16	0	0	0

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	M51/002D MIDTSKOG	Beregnet areal	65825.3
Etablert dato	06.12.1922	Historisk oppgitt areal	52547,9
Oppdatert dato	05.02.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	2
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2024 01.01.2024		Tinglyst 01.01.2024	6/20
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	6/20
Sammenslåing Sammenslåing	09.11.2016 07.11.2016	16/5405	Tinglyst 09.11.2016	2012-6/83 (-11805,6), 6/20 (11805,6)
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.10.2014 22.10.2014	12/2404		6/1, 6/1/8, 6/10, 6/20, 6/40, 6/72, 6/76
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	22.10.2014 22.10.2014	12/2404	Tinglyst 30.10.2014	2012-6/83 (11805,6), 6/1 (-11805,6) 6/1/8, 6/10, 6/20, 6/76
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Kartforretning	10.10.2012 10.10.2012	Utmålsforretning av 03.07.1974		6/1, 6/1/8, 6/10, 6/20
Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning	28.09.2009 28.09.2009			6/1/8, 6/10, 6/11, 6/12, 6/13, 6/15, 6/19, 6/20, 6/74, 6/76
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	06.12.1922			6/11, 6/20

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7776190.15	320359.08	0	Nei	148.8	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	7776093.09	320053.16	0	Ja	65676.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAPP OLE MAGNUS F110959*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LANGFJORDVEIEN 1405 9545 9545 LANGFJORDBOTN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Langfjordveien 1417

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9545 LANGFJORDBOTN	Kirkesogn	11050102 Talvik
----------	--------------------	-----------	-----------------

Grunnkrets	203 Langfjordbotn	Tettsted	
Valgkrets	4 Langfjordbotn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192521394		Våningh. benyttes som fritidsb (163)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950
2	192521378		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950
3	192521386		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950

1: Bygning 192521394: Våningh. benyttes som fritidsb (163), Tatt i bruk 01.01.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	130
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	130
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1950	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langfjordveien 1417	H0101	6/20	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	26	26	0	0	0
H01	1	0	64	64	0	0	0
K01	0	0	40	40	0	0	0

2: Bygning 192521378: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 01.01.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	66
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	66
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1950	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/20	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	66	66	0	0	0

3: Bygning 192521386: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 01.01.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	18
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	18
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1950	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	6/20	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	18	18	0	0	0

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	M50/043 BJØRKÅS	Beregnet areal	59317.2
Etablert dato	18.08.1938	Historisk oppgitt areal	59329,1
Oppdatert dato	05.02.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	6/40
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	6/40
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.10.2014 22.10.2014	12/2404		6/1, 6/1/8, 6/10, 6/20, 6/40, 6/72, 6/76
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.08.1938			6/9, 6/40

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7775717.74	320137.18	0	Ja	59317.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAPP OLE MAGNUS F110959*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LANGFJORDVEIEN 1405 9545 9545 LANGFJORDBOTN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Langfjordveien 1393

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9545 LANGFJORDBOTN	Kirkesogn	11050102 Talvik
Grunnkrets	203 Langfjordbotn	Tettsted	
Valgkrets	4 Langfjordbotn		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192609305		Helårsb.benyttes som fritidsb. (162)	Tatt i bruk (TB)	01.01.1950

1: Bygning 192609305: Helårsb.benyttet som fritidsb. (162), Tatt i bruk 01.01.1950

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	91
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	91
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.01.1949	06.10.2008
Tatt i bruk	01.01.1950	06.10.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Langfjordveien 1393	H0101	6/40	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	51	51	0	0	0
U01	0	0	40	40	0	0	0

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	F2523 J	Beregnet areal	18086.5
Etablert dato	18.11.1991	Historisk oppgitt areal	17900
Oppdatert dato	05.02.2024	Historisk arealkilde	Registreringsbrev (2)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforurensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ Klage er anmerket
- ☐ Ikke fullført oppmålingsforr.
- Frist fullføring:
- ☐ Har fester
- ☐ Jordskifte er krevd
- ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav
- Frist retting:

Forretninger

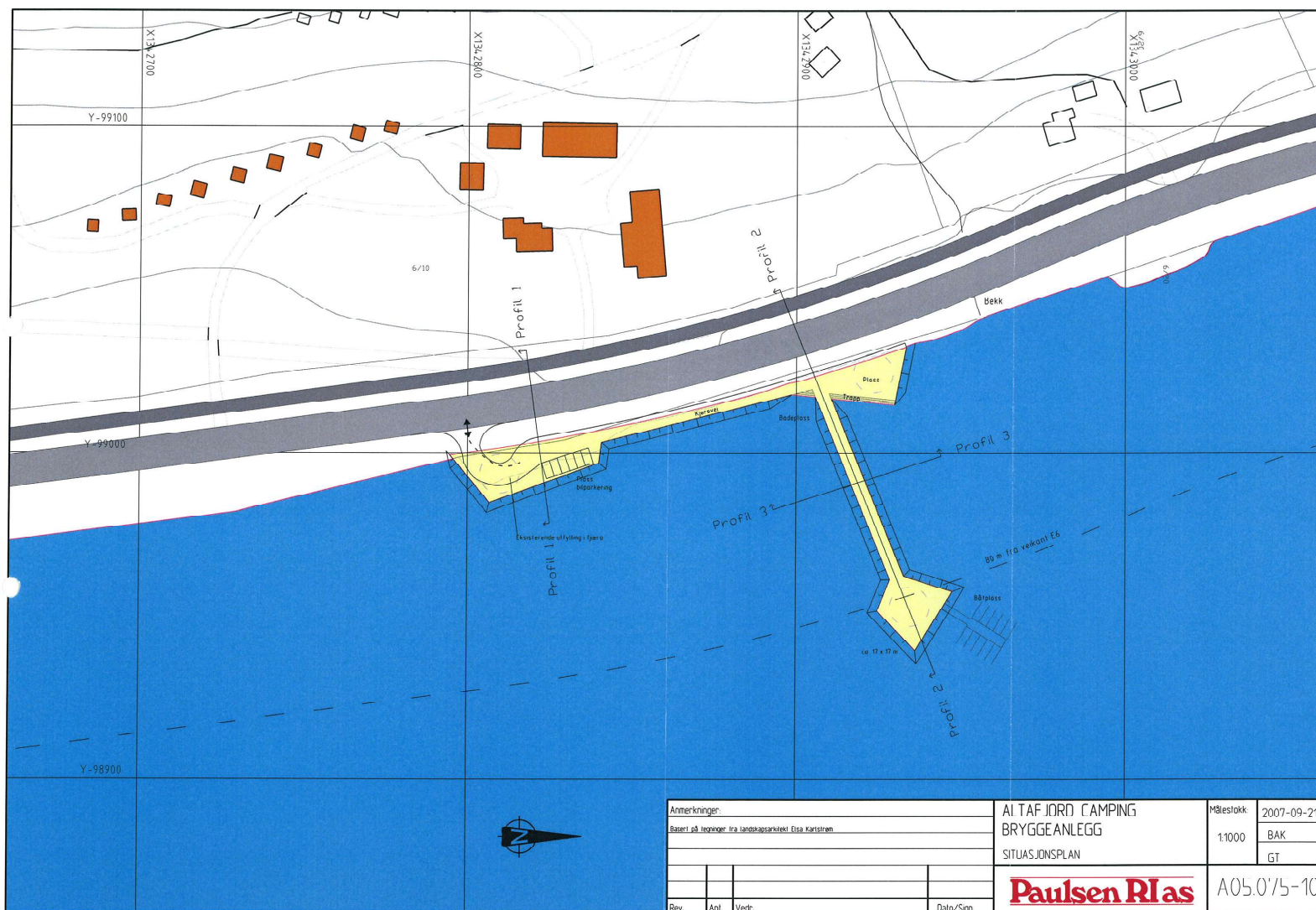
Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	6/72
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	6/72
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	22.10.2014 22.10.2014	12/2404		6/1, 6/1/8, 6/10, 6/20, 6/40, 6/72, 6/76
Opprett ny grunneiendom fra festegrunn Grunneiendom fra feste	14.01.1992			2012-6/1/2, 6/72
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	18.11.1991			6/1 (-17900), 6/72 (17900)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 35)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7775821.64	319571.63	0	Ja	18086.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RAPP OLE MAGNUS F110959*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LANGFJORDVEIEN 1405 9545 9545 LANGFJORDBOTN	Bosatt (B)



Anmerkninger:

Basert på tegninger fra landskapsarkitekt Eira Karsvåren

AL TAFJORD CAMPING

BRYGGEANLEGG

SITUASJONSPLAN

Målestokk: 2007-09-21

1:1000 BAK

GT

Paulsen Rås

A05.0/5-10

Rev

Ant

Vedr

Dato/Sign



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	40	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langfjordveien 1393, 9545 LANGFJORDBOTN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner under arbeid
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under bakken
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❗ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❗ Midlertidige forbud
- ❗ Kommunedelplaner
- ❗ Reguleringsplaner
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001		
Navn	Kommuneplanens Arealplan 2021-2040		
Plantype	Kommuneplanens arealplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.02.2021		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	23 857 m ²	
	Arealbruk	Spredt fritidsbebyggelse, Framtidig	
	Områdenavn	LS009	
	Delareal	35 457 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	
	Områdenavn	omrnavn	



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	10	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langfjordveien 1405, 9545 LANGFJORDBOTN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001		
Navn	Kommuneplanens Arealplan 2021-2040		
Plantype	Kommuneplanens arealplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.02.2021		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	2 m ²	
	Arealbruk	Småbåthavn, Framtidig	
	Områdenavn	omrnavn	
	Delareal	2 m ²	
	Arealbruk	Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone, Nåværende	
	Områdenavn	FFNF	

Delareal	165 925 m ²
Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
Områdenavn	omrnavn

Delareal	2 m ²
Arealbruk	Spredt fritidsbebyggelse,Framtidig
Områdenavn	LS009



Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Alta kommune

Kommunenr.	5601	Gårdsnr.	6	Bruksnr.	20	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Langfjordveien 1417, 9545 LANGFJORDBOTN								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud
- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20170001		
Navn	Kommuneplanens Arealplan 2021-2040		
Plantype	Kommuneplanens arealplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	15.02.2021		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5601/dokumenter/1287/20170001_Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf		
Delarealer	Delareal	65 825 m ²	
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	
	Områdenavn	omrnavn	



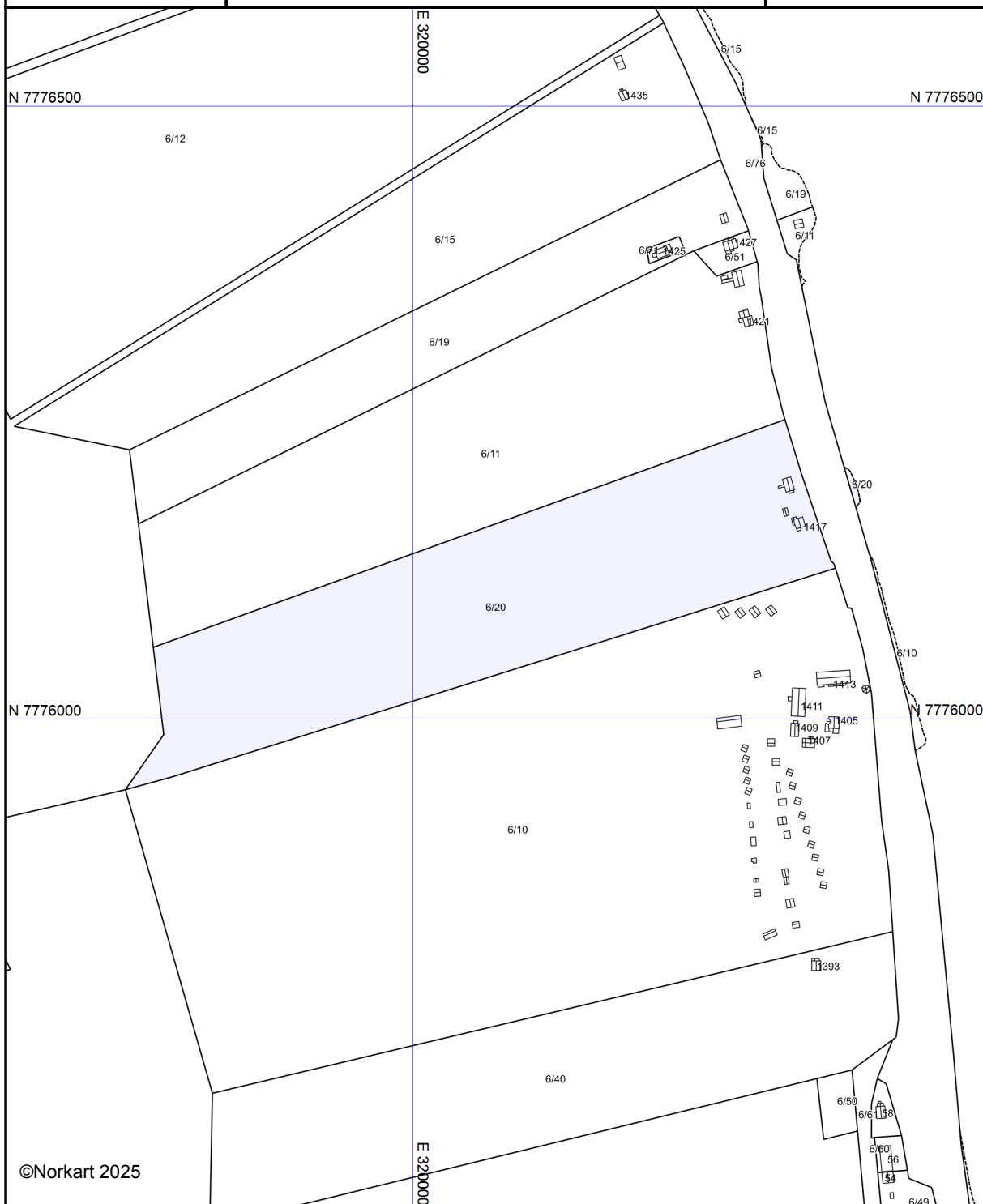
Alta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/20
Adresse: Langfjordveien 1417
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-35



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.



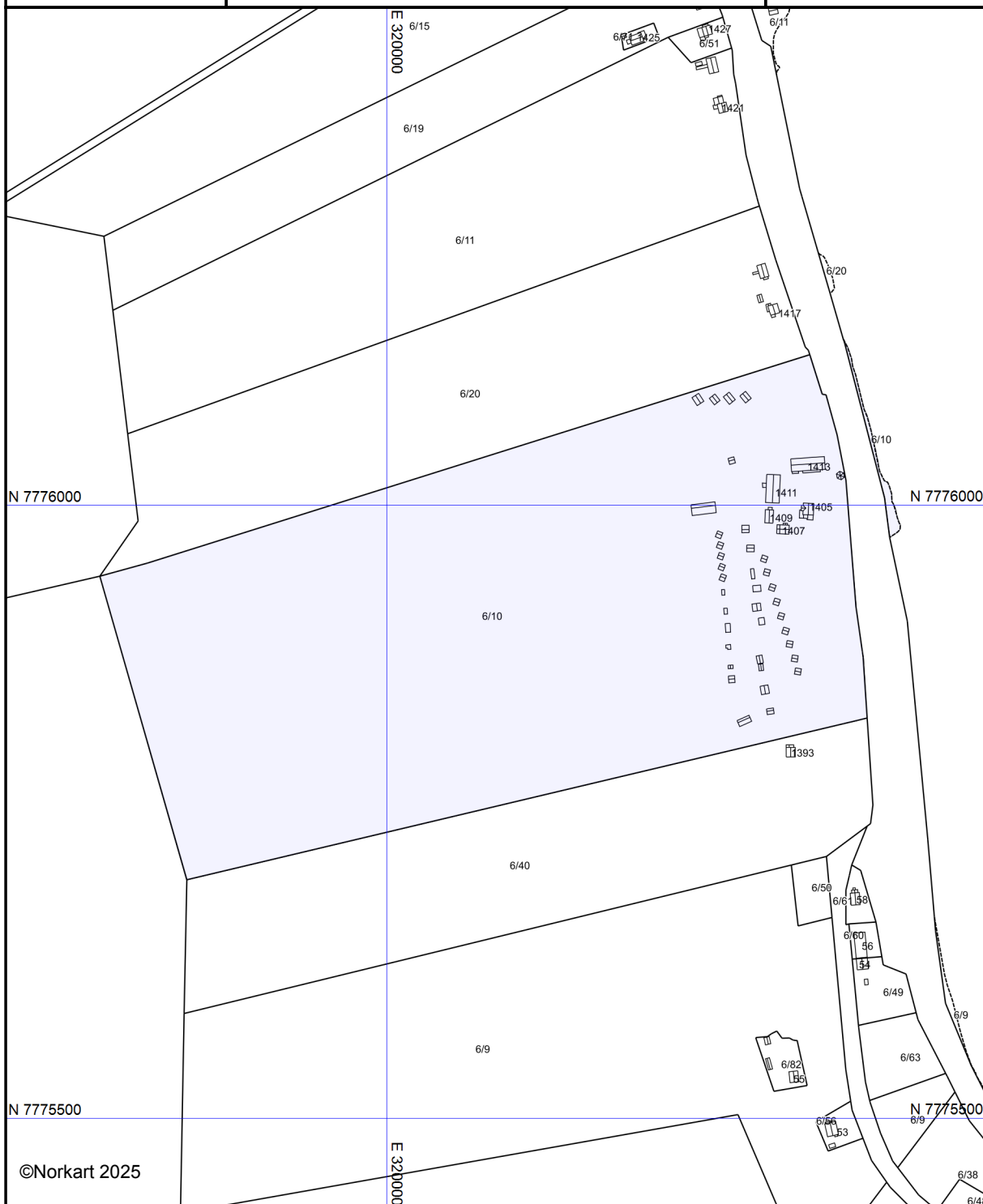
Alta kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 6/10
Adresse: Langfjordveien 1405
Dato: 24.02.2025
Målestokk: 1:5000



UTM-35



©Norkart 2025

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg til situasjonskart for bygge- og delingssaker

Tegnforklaring iht. Miljøverndepartementets veileder for kommuneplanens arealdel og reguleringsplan

Regulerings- og bebyggelsesplan (PBL 1985)

Byggeområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.1)

	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Frittliggende småhusbebyggelse
	Forretningsområde
	Område for industri
	Fritidsbebyggelse
	Offentlig bebyggelse

Landbruksområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.2)

	Landbruksområder
--	------------------

Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.3)

	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg

Frrområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.4)

	Park/Turvei
	Frrområde
	Badeområde

Fareområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.5)

	Høgspenningsanlegg/flomområde/rasfare
--	---------------------------------------

Spesialområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.6)

	Privat veg
	Parkbelte
	Friluftsområde
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	Kommunalteknisk anlegg
	Frisiktsone
	Restriksjonsområde rundt flyplass
	Nedslagsfelt for drikkevann
	Naturvernrområde (på land)
	Klimavernsone
	Bevaringsområde
	Steinbrudd
	Andre områder for vesentlige terrenginngrep
	Særskilte anlegg

Fellesområder (PBL1985 § 25,1.ledd nr.7)

	Felles avkjørsel
	Felles gangareal
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer

Kombinerte formål (PBL1985 § 25,2.ledd)

	Bolig/Forretning
	Bolig/Offentlig/institusjon
	Forretning/Industri
	Forretning/Offentlig

LINJER OG PUNKT

	Grense for restriksjonsområde
	Grense for bevaringsområde

Kommuneplan (PBL 2008)

Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11-7 NR.1)

Nåværende	Framtidig	
		Bebyggelse og anlegg
		Boligbebyggelse
		Fritidsbebyggelse
		Sentrumsformål
		Kjøpesenter
		Forretning
		Tjenesteyting
		Fritids- og turistformål
		Råstoffutvinning
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Uteoppholdsareal
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse

Samf.anlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §11-7 NR.2)

		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Bane
		Lufthavn
		Havn
		Hovednett for sykkel
		Kollektivnett
		Kollektivknutepunkt
		Parkering
		Trase for teknisk infrastruktur
		Komb. samf.anlegg og teknisk infrastruktur

Reguleringsplan (PBL 2008)

Begyggelse og anlegg (PBL2008 §12-5 NR.1)

	Bebyggelse og anlegg
	Bolig- og blokkbebyggelse, garaseanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Sentrumsformål
	Kjøpesenter
	Forretninger
	Offentlig eller privat tjenesteyting
	Fritid- og turistformål
	Råstoffutvinning
	Næringsbebyggelse / Annen næring
	Kontor / Hotell / Bevertning
	Industri / Lager / Bensinstasjon / Vegserviceanlegg
	Idrett / Nærmiljøanlegg
	Idrettsstadion
	Golfbane
	Andre typer bebyggelse og anlegg
	Uteoppholdsareal
	Grav- og urnelund / Krematorium
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bolig/forretning
	Bolig/forretning/kontor
	Bolig/tjenesteyting
	Bolig/kontor
	Forretning/kontor
	Forretning/kontor/industri
	Forretning/industri
	Forretning/kontor/tjenesteyting
	Forretning/tjenesteyting
	Næring/tjenesteyting
	Kontor/lager
	Industri/lager
	Kontor/industri
	Kontor/tjenesteyting
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre formål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL2008 §12-5 NR.2)

	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Fortau / Torg / Gang- og sykkelveg
	Gatetun
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Bane (eks.: Stasjons-/terminalbygg)
	Annen banegrund - grøntareal
	Lufthavn
	Havn / Kai
	Kollektivnett
	Parkering
	Trase for teknisk infrastruktur
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer

Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)

Nåværende	Framtidig	
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Frrområde
		Park
		Kombinerte grønnstrukturformål

Forsvaret (PBL2008 §11-7 NR.4)

		Ulike typer militære formål
		Kombinerte militære formål

LNFR (PBL2008 §11-7 NR.5)

		LNFR-areal
		LNFR-areal ,Spredt bolig-,fritids- og næringsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt fritidsbebyggelse
		LNFR-areal ,Spredt næringsbebyggelse

Bruk og vern av sjø og vassdrag(PBL2008 §11-7 NR.6)

		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
		Ferdsl,Farleider,småbåthavn
		Fiske
		Akvakultur
		Drikkevann
		Naturområde vann / Friluftsområde
		Kombinerte formål sjø og vassdrag

Grønnstruktur (PBL2008 §12-5 NR.3)

	Grønnstruktur
	Kombinerte grønnstrukturformål
	Kombinerte grønnstrukturformål med andre hovedformål

Forsvaret (PBL2008 §12-5 NR.4)

	Forsvaret
	Kombinerte militærformål
	Angitt militært formål/andre hovedformål

LNFR (PBL2008 §12-5 NR.5)

	LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
	Landbruksformål / Skogbruk
	Seterområde / Gartneri / Pelsdyr
	Natur-/Friluft-/Reindrift
	Spredt bolig- og fritidsbebyggelse
	Spredt næringsbebyggelse
	Naturvern
	LNFR-formål kombinert med andre angitte hovedformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 §12-5 NR.6)

	Bruk, vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Ferdsl,Farled,Skipsled,Havneområde i sjø,småbåthavn
	Fiske
	Fiskebruk
	Kaste- og låssettingplasser / oppvekstområde for yngel
	Akvakultur
	Drikkevann
	Naturområde, Friluftsområde
	Idrett/vannsport
	Badeområde
	Kombinerte formål i sjø og vassdrag
	Angitt formål i sjø og vassdrag/andre angitte hovedformål

Hensynsoner (PBL2008 §12-6)

	Faresone
	Sikringsone
	Støysone - Rød, gul og grønn sone iht. T-1442
	Infrastruktursone
	Gjennomføringsone
	Angitthensynsone
	Båndlegging
	Videreføring av reguleringsplan / Detaljeringsone

Bestemmelseområder (PBL2008 §12-7)

	Bestemmelseområde-Anlegg- og riggområde
--	---

Juridiske linjer og punkt PBL2008

	Sikringsonegrense
	Infrastrukturgrense
	Angitthensyngrense
	Gjennomføringgrense
	Båndlegginggrense nåværende
	Detaljeringsgrense
	Bestemmelsegrense

Felles for PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Stenging av avkjørsel
	Avkjørsel
	Tunnelåpning

Hensynsoner (PBL2008 §11-8)

Nåværende	Framtidig	
		Faresone
		Sikringsone, Støysone
		Angitthensynsone
		Infrastruktursone
		Gjennomføringsone
		Båndlegging - Generalisert
		Detaljeringsone

Linje- og punktsymboler(PBL2008)

	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Faresone,-sikringsone,-støysonegrense
	Hensynsone,-infrastrukt,-gjennomføringsgrense
	Båndlegging,-detaljeringsgrense