

📍 Niels Brandtzægs veg 24 , 7950 ABELVÆR

📖 NÆRØYSUND kommune

# Gnr. 33, Bnr. 29



Befaringsdato:

Rapportdato: 19.06.2022

Oppdragsnr: 20355-1089



Gyldig rapport  
19.06.2022

Rapporten kan kun utarbeides av medlemsforetak autorisert av Norsk takst

## 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.

## Takstforum Midt-Norge AS

Takstforum Midt-Norge er et selskap etablert i 1993. Selskapet har i dag 3 ansatte med hovedkontor i Namsos og avdelingskontor på Høylandet og Kolvereid.



Knut Terje Årsandøy  
Uavhengig Takstmann  
19.06.2022 | HØYLANDET

### Takstforum Midt-Norge A/S

Vargeia 80  
900 71 559

### Rapportansvarlig

Knut Terje Årsandøy  
Uavhengig Takstmann  
knut@takstforum.com  
900 71 559

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Areal	Kilde	Eieforhold
5060 NÆRØYSUND	33	29		1753.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Niels Brandtzægs veg 24

### Hjemmelshaver

Abelvær Grendehus AI

# Beskrivelser

## Bygninger på eiendommen

Forsamlingshus i 2 etasjer samt mindre loftsrom.



## Arealer og anvendelse

Bygningen er med totalt bruksareal på ca. 550 m<sup>2</sup> fordelt på 2 etasjer samt et loftsrom på 30 m<sup>2</sup>. 1 etasje består av inngangsparti og gang og med toaletter/garderobes og 2 garderobeanlegg med dusjer mens det i 2. etasje er sal/gymsal, lillesal, kjøkken, lager og trapperom.

## Konstruksjoner og innvendige forhold

Bygningen oppført med støpt plate på grunn trolig det meste av fjell, grunnmur/vegger 1. etasje med betongmur utvendig pusset og malt og innvendig med pussede og malte sementerte treullfiberplater (tresonitt)

Vurdering: Grunnmur anses i normalt bra stand ut fra alder med noe mindre riss som antas å være i pusslag. Noe forhøyede fuktverdier innvendig i nedre del av enkelte yttervegger men dette kan skyldes kappilærropsug i gulv og fundamenter da støpt plate trolig er uten dampsperre.

Tiltak: Tiltak kan være noe fugging samt maling av overflater men ingen kortsiktige tiltak. Eller anbefales det at forholdet angående forhøyede fuktverdier i nedre del av vegger og i gulv holdes under oppsikt.

Betongdekke mellom 1. etasje utført som plasstøpt dekke og med støpte betongdragere..

Vurdering: Dekke vurderes å være i normalt bra stand og det kunne ved en visuell kontroll ikke avdekkes nedbøyninger eller andre svekkelser.

Tiltak: Ut fra en enkel visuell kontroll anses det ikke behov for tiltak. Men det bemerkes at det ved større endringer på bruk kan påregnes vurdering av bæreevne ut fra tenkt bruk.

Veggkonstruksjon i isolert bindingsverk med stående malt trepanel.

Vurdering: Veggkonstruksjon og utvendig kledning vurderes hovedsak i å være i bra stand men det er synlig lekkasje innvendig på 1 vegg i sal i 2. etasje samt ved pipe. Bør derfor foretas noe riving for å avdekke eventuelle råteskader i konstruksjon. Kan og påregnes noe utvendig overflatebehandling på kledning i løpet av en 5 års periode.

Tiltak: Utvendig overflatebehandling i løpet av 3-5 år.

Takkonstruksjon i saltaks form med takteking av bølgeeternitt.

Vurdering: Noe begrenset adkomst for vurdering av selve konstruksjon men kunne ikke avdekkes spesielle svekkelser eller nedbøyning i konstruksjon slik at denne vurderes i normalt bra stand og med lengre levetid. Selve taktekingen av bølgeeternitt har oppnådd forventet levetid og det er stedvis mindre oppsprekking og forvitring av overflate. Det er og trolig noe lekkasje som skyldes innvendige fuktskader. Taktekingen er og uten undertak.

Tiltak: Må påregnes utskifting av utvendig takteking i løpet av 2022. Må da og påregnes legging av undertak.

Takrenner og nedløpsrør i stål.

Vurdering: Bygningsdel er fra byggeår og har oppnådd forventet levealder. Renner ikke funksjonstestet ved besiktigelse men da kan ikke utelukkes mindre lekkasjer. Manglende sammenkobling av 2 nedløp som ved nedbør medfører ekstra fuktbelastning på fasader.

Tiltak: Ved oppgradering av selve taktekingen må det påregnes oppgradering av takrenner og nedløp. På kort sikt anbefales sammenkobling av nedløp.

Utvendige trapper av betong.

Vinduer som koblede trevinduer fra byggeåret men enkelt vinduer i 2. etasje på side mot vest som trevinduer fra 1997 med 2 lags glass.

Vurdering: De eldste vinduene har oppnådd normal levetid og selv om det ikke er registrert større svekkelser må det påregnes noe oppgradering i løpet av de første 5 år.

Tiltak: Påregnes oppgradering av de vinduer som er i den del som mest benyttes i løpet av de første 5 år. Dette vil og ha stor betydning for oppvarming og strømkostnader.

Hovedytterdør fra byggeår i teak med enkelt glass og 1 nyere dør i hvit glatt utførelse. Dør i store sal og ut på rullestolrampe som teakdør.

Vurdering: Hovedytterdør fra byggeår og forventet levetider oppnådd. Noe mindre skader og er med noe utetthet. Ytterdør i sal 2. etasje mot rullestolrampe med større slitasje utvendig.

Tiltak: Kan påregnes oppgradering av hovedytterdør i løpet av de første år samt ytterdør i sal i 2. etasje.

Innerdører som glatte finerte.

Vurdering: Innerdører med normal forventet slitasje ut fra alder men anses funksjonell selv om enkelte kan ta noe i karm.

Tiltak: Anses ikke behov for tiltak på kort sikt da de fleste anses funksjonell.

Innvendige trapper som betongtrapper med belegg i trinn og malte tretrapper.

Vurdering: Trapper vurderes i normalt bra stand og anses ikke behov for tiltak på kort sikt.

Overflater med belegg og flis på gulv, vegger med malte plater og malte murvegger og himlinger med malte plater og malt betong.

Vurdering: Mange av overflatene er fra byggeår og med varierende slitasje men gulv i sal i 2. etasje er med større slitasje og skade samt at det er fuktskader i overflater grunnet pågående lekkasje.

Tiltak: Må påregnes oppgradering av fuktskade overflater i sal i 2. etasje samt at det er påregnelig med ny overflate på gulv i sal. Eller kan overflater tas noe over tid og vurderes ut fra bruken av rommene.

Garderobes/toalettrom med flis på gulv og malt betong og flis på vegger. Rommene utstyrt med toalettavlukker med lettvegger og finerte dører. Utstyrt med toaletter og vaskeanlegg med servanter.

Vurdering: Toalett og garderobeanlegg med normal forventet slitasje ut fra alder. Vurderes ut fra en visuell kontroll med enkelte målinger og stikktagninger på utstyr å være funksjonelt men enkelte vannbatterier på servanter med større treghet.

Tiltak: Tiltak kan vurderes ut fra forventet framtidig bruk men det kan ikke utelukkes noe oppgradering av en del servantkraner samt at enkelte overflater kan påregnes oppgradert. Stedvis noe bom i fliser på yttervegger som trolig skyldes noe fuktopptrekk.

Vannrør av jern/kobber og avløpsrør av plast og soilrør. Sluker av støpejern. 2 stk 300 liters varmtvannsberedere oppgradert siden byggeår. Hovedinntaksledning av jern/kobber og hovedstoppekran i teknisk rom i 1. etasje.

Vurdering: Vann og avløpsrør med mye fra byggeår og da oppnådd forventet levealder. Ble registrert noe dårlig avrenning fra sluk i garderobe/toalettdel i 1. etasje som entes skyldes slitasje/tetting av avløpet eller annen tilstopping i avløp.

Tiltak: Vann og avløpsanlegg fungerer i hovedsak i dag men ut fra alder og levetidsbetraktninger må det påregnes noe oppgradering i årene framover men det kan prioriteres det som berører den mest brukte del av bygningen i dag. Det bør og foretas nærmere kontroll av avløp under gulv grunnet mangelfull avrenning ved tapping i sluk.

Elektrisk anlegg med hovedtavle i 1. etasje. 34 fordelingskurser med skrusikringer og de fleste kurser med 10 A. sikringer.

Vurdering: Undertegnede har ikke spesiell elektrokompetanse og det kan anbefales kontroll av godkjent kontrollør. Ved eventuell større oppgradering av bygningen må det påregnes større tiltak på elektrisk anlegg opp til dagens krav.

Kjøkkeninnredning med malte finerdører og laminat benkeplate og heldekkende oppvaskbenkbeslag i stål. Komfyr og industrioppvaskmaskin.

Vurdering: Kjøkken anses funksjonelt selv om det er av eldre dato og med dagens bruk anses det ikke behov for straktiltak men slike rom må tilfredsstille myndighetskrav og da kjøkken er av eldre dato så krever dette noe mere vedlikehold og ressurs på rengjøring enn dagens moderne kjøkkenløsninger



## Konklusjon

Grendehus oppført på 1960 tallet i tradisjonell utførelse med 1. etasje med murkonstruksjon og støpt betongdekke og dragere som etasjeskille. Overbygning som trekonstruksjon med utvendig stående malt kledning og takteking med bølgeeternitt.

Bygningen framstår med mye som fra byggeåret og med forventet slitasje og levetidsbetraktninger på de enkelte bygningsdelene må det påregnes en del oppgraderinger. Noe på kort sikt mens mye kan tas noe over tid. Men må påregnes at det må foretas oppgradering av mye i løpet av de første 10-15 år.

Enkelte deler må tas på kort sikt for å redusere fare for skader på bygningen og spesielt gjelder dette taktekingen. Det er innvendige skader grunnet lekkasjer og noe usikkert angående utviklingstid på skaden. Derfor vurderes det at taktekingen bør skiftes i løpet av 2022 og at det da foretas utskifting av takrenner og at det etableres undertak.

Ellers er de fleste av vinduer fra byggeår og selv om de ut fra alder anses i normalt bra stand er enkelte med noe slitasje og det bemerkes at slike vinduer har mye dårligere isoleringsverdi enn dagens moderne vinduer og vil ha stor betydning for strømforbruk.

Ellers vurderes grunnmur og bærekonstruksjoner å være i normalt bra stand slik at bygningen vurderes å ha et godt fundament på de sentrale bygningsdelene og derfor vil framtidig bruk avgjøre omfanget av oppgraderinger.

I beregningsoversikt er det medtatt enkelte kostnader på kort sik og som anses nødvendig samt påregnelige kostnader over en 10-15 års periode.



# Beregninger

Beregninger	
Beskrivelse	Beløp
<b>Heading 1</b> Taktekking inkl takrenner og undertak	800 000
<b>Heading 2</b> Vinduer og ytterdører	400 000
<b>Heading 3</b> Overflater	200 000
<b>Heading 3</b> Vann og avløpsledninger	150 000
<b>Heading 4</b> Diverse, kjøkken, elektrisk, utvendig maling	150 000
<b>MVA 25%</b>	<b>425 000</b>
<b>Total</b>	<b>2 125 000</b>

# Forutsetninger

## Forutsetning

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

## Egne forutsetninger

Undertegnede har i oppdrag fra kunde å foreta en enkel tilstandsvurdering av bygningen og vurdert tiltak på kort og lang sikt. En del oppgraderinger som er vurdert avhenger av byggets framtidig bruk og økonomiske beregninger vil derfor være usikker.