



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Kræmmervikveien 24, 8373 BALLSTAD

Gnr 9: Bnr 61
1860 VESTVÅGØY KOMMUNE



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann M NTF Roald Arne Arctander
Telefon: 90727711
E-post: post@atakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Rolf H. Arctander
Pb. 33, 8372 GRAVDAL
Telefon: 76 08 00 33
Organisasjonsnr: 970190627



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND

Dato befaring: 28.06.2016
Utskriftsdato: 11.07.2016
Oppdrag nr: 7243



Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

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)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Det tas forbehold om eventuelle ikke nevnte skjulte - / Ikke påviste synlige feil, skader og lignende.

Der er ikke gjort undersøkelser om mangler i forhold til byggeforskriftene selv om innredningen ellers tilfredsstiller kravene til areal med mindre slik informasjon faktisk blir gitt.

RAPPORT TYPE.

Bygningen på eiendommen er i eiendomsdata.no registret som 'fritidsbygg/rorbu', som også er det den nyttes til.

Rekvirent ønsket tilstandsrapport over eiendommen, herav nyttes Tilstandsrapport bolig - Byggeteknisk gjennomgang - verditakst.

REVIDERING AV RAPPORT.

Rapport av 01.07.2016 tilbakekalles for retting av feil. Den nye rapport av 11.07.2016 erstatter den tidligere rapport.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Konklusjon tilstand

TOMT.

Kun mindre del tilhørende område omslutter bygningens fasader.

FRITIDSBYGG / RORBU.

Frittliggende bygning i maritimt miljø, rehabilitert og ombygd. Sett i henhold til bygningens alder og rehabiliterings tidspunkt er den i stort sett i bra stand.

Bygningens referansenivå er vurdert til oppgitt byggeår, samt tidspunkt for rehabilitering / ombygging og byggeskikk på oppgitte tidspunkt, angitt side 7.

Med dette som bakgrunn er bygningen, samt rommenes overflater og installasjoner vurdert mot hva som man kan forventes av standard i forhold til foran nevnte tidspunkt.

Utførelse og tilstand er forøvrig beskrevet under hver av bygningsdelene.

Teknisk anlegg er kun overfladisk besiktiget og stort sett ikke funksjons testet, herav røranlegg, sanitært utstyr, elektrisk anlegg, pipe, brenselovn.

PUNKTER SOM DER KAN PÅREGNES PÅKOSTNING.

Følgende anføres spesielt hvor det kan påregnes påkostning, utbedring /utskiftning:

UTVENDIG.

* Fundamenter.

* Gulvsystemer.

* Terrengforhold ved fasade mot øst.

* Ytterdør.

* Anmerkning om eldre skader i takverk og bordtro.

INNVEDIG.

* Kjøkkeninnredning.

* Manglende luftbehandling.

Forøvrig bemerkes det at det er stedvis slitasje og skader for overflater både innvendig og utvendig. Oppussing, utskiftninger, rehabilitering kan påregnes.

I tillegg til denne tilstandsrapport vil det alltid være påkrevd med nøye undersøkelser av eiendommen, jfr. 'Lov om avhending av fast eiendom (avhendingsloven)' § 3 - 2, 2.ledd og § 3 - 9 og 3 - 10.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 1 250 000

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):

Kr. 1 070 000

GRAVDAL, 11.07.2016



Takstmann M NTF Roald Arne Arctander
Telefon: 90727711



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Solveig Rist Gilmour
Takstmann:	Roald Arne Arctander
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 28.06.2016. - Solveig Rist Gilmour. Kunde / rekvisitent. Tlf. 91180863 - Scott Gilmour. Ektemann. - Leietakere. Leietakere tilstede kun under deler av befaringen. - Roald Arne Arctander. Takstmann. Tlf. 90727711 / 76080033
Revisjoner:	Dato: 11.07.2016 Side 10: Grunn og fundamenter. Side 13: Piper og ildsteder. Gulvsystemer.

Eiendomsopplysninger	
BESKRIVELSE / BELIGGENHET.	Kræmmervika, Ballstad. Eiendommen omfatter tomt med fritidsbygg/rorbu. Vestvendt med vakker utsyn mot vest og sørvest, herav deler av stedets havn / Kræmmervika. Beliggende i maritim bebyggelse. Eiendommen har tidligere vært en del av Kræmmervika rorbuer. Ballstad er et tradisjonsrikt fiskevær med i overkant av 800 innbyggere. Stedet har barne-/ ungdomsskole, forretninger, flere fiskeribedrifter, rorbu-utleie osv. AVSTANDER. Ballstad øy: ca. 3 km. Gravdal: Tettsted, sykehus ol. ca. 6 km. Leknes: Småby, kommune-/forretningssenteret, lufthavn, ca. 11 km. Stamsund: Tettsted, fiskevær ol. ca. 23 km. Bøstad: Bygdesenter for nordre del av kommunen, ca. 25 km.
BEBYGGELSE.	FRITIDSBYGG/RORBU. 1880 tallet: Byggeår.
STANDARD.	FRITIDSBYGG/RORBU. Bygningen har enkel utførelse og standard. Slitasje og skader eller lignende, påkostninger kan påregnes.
TOMT.	Tomten er småkupert / skrånende mot vest og er i vesentlig fjære - sjøgrunn. Det meste av tomten er bebygd med fritidsbygg/rorbu, som tilstøter kaianlegg/promenade på nabogrunn. Vann og avløpsledninger er synlig under bygningen, herav plast avløp og dels uisolert og dels isolerte vannrør. Deler av arbeid / oppheng for rør framstår lite fagmessig utført. Anbefaling: Det anbefales sjekk og eventuell utbedring av skade - svekkelse på vann og avløpsrør.
KONSESJONSPLIKT.	Nei. Kilde: Vestvågøy kommune
REGULERING.	Nei. Kilde: Vestvågøy kommune
KOMMUNEPLAN.	Ja, byggeområde nåværende. Kilde: Vestvågøy kommune
ADKOMSTVEI.	Eiendommen har adkomstrett med 2 m bredde over nabogrunn. Kilde: Vedlagt erklæring om rettighet i fast eiendom.
TILKNYTNING VANN	Tilknyttet offentlig vann gjennom anlegg på Johnsen eiendom AS, Kræmmervika. Kilde: Tilstedeværende. Viser til anmerkning i vedlagt dokument: Erklæring om rettighet i fast eiendom.
TILKNYTNING AVLØP	Tilknyttet felles privat avløp med naboer. Nærmere opplysninger om utførsel for avløpet er ikke kjent for eier. Kilde: Tilstedeværende. Viser til anmerkning i vedlagt dokument: Erklæring om rettighet i fast eiendom.
SERVITUTTER	I følge grunnboksutskrift av 20.06.2016 er ingen servitutter registrert. Det viser forøvrig til beskrivelse i grunnboken.
SPESIELLE / ANDRE FORHOLD	Det ble ikke påvist eller opplyst om spesielle - / andre forhold.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 1860 VESTVÅGØY Gnr: 9 Bnr: 61
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	64 m² Arealkilde: Matrikelopplysning og Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Solveig Rist Gilmour
Adresse:	Kræmmervikveien 24, 8373 Ballstad

Kilder/vedlegg

Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.06.2016		Innhentet	4	Ja
Forsikringsavtale	20.06.2016	Forsikringsoversikt	Innhentet	3	Ja
Grunnbokutskrift	20.06.2016	Kilde: Ambita AS	Innhentet	2	Ja
Samsvarserklæring	26.02.2016		Innhentet	2	Ja
Situasjonskart	24.06.2016	Kart i mål 1:750 til 1: 30000. Kilde: Vestvågøy kommune	Innhentet	3	Ja
Skjøte	05.04.2016	Dokument nr. 301202	Innhentet	3	Ja
Tidligere takst		Juni 2014: LofotTakst AS. Mai 2008: Firma Rolf H. Arctander.	Innhentet	7	
Matrikelopplysninger	24.06.2014		Innhentet	2	Ja
Nabovarsel	08.07.2014		Innhentet	6	Ja
Erklæring om rettighet i fast eiendom	04.11.2014		Innhentet	3	Ja
Eiendomsdata.no	20.06.2016	Kilde: Eiendomsdata.no	Innhentet	1	Ja

Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

1 - 1.1 - 1.2:

Eier opplyser, sitat: 2015, Renovert til sertifisert våtrom. Sitat slutt.

I følge muntlig opplysninger gitt av eier gjelder utført tiltak i bad. Ved besiktigelsen ble det registret at gulv i bad ikke hadde tilfredsstillende fall til sluk, samt utetthet i overgang høy dørterskel. Undertegnede konkluderer at rommet ikke tilfredsstillende krav sertifisert våtrom.

4:

Eier har krysset 'nei' for kjennskap til setningsskader/skjevheter. Ved befaringen ble det registret noe stedvis skjevheter i gulv. Tre-pæler er ikke festet, men kun opplagret på fjell - steiner. Det ble observert skjevheter i pælene.

8 - 8.1 - 8.2 - 8.3:

Eier opplyser om brudd - frostskaade på vannrør i gulv. Skaden er meldt til forsikringstaker og takstmann har besiktiget skaden. Den er ikke ferdig utbedret.

9:

Nabovarsel - offentlig vedtak. Eier har framlagt de dokument som er kjent for henne, disse er vedlagt rapporten.

15:

Viser til post 8.

6.1 - 7.2 - 12.1 - 14.1 - 17 - 18:

Er ikke besvart.

Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige. Avtalenr: 39815184. Type: Fullverdi. Forsikringssum: Kr. 1 386 176. Årlig premie: Kr. 4 000.
-------------	--

Bygninger på eiendommen

Fritidsbygg/rorbu

Fritidsbygg/rorbu



Byggeår: 1880 Kilde: tallet. Kilde: Tidligere eier

Anvendelse: Fritidsbygg

Modernisert/ombygget:

År: 1999 -2000: Rehabilitering / ombygd utvendig og innvendig. Innvendig er der farmdeles noen synlig eldre bygningsdeler herav tømmer og takverk. Fornyet vinduer.

År: 2003 Fornyet vanninntak

År: 2007 -08: Diverse oppussing.

År: 2009 -10: Malt alle tregulv, samt deler av vegger og himlinger.

År: 2015 Oppussing i bad.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	58	51	51		
Sum bygning:	58	51	51	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Yttergang, gang, bad, stue/kjøkken (burom), 2 soverom	

Konstruksjoner

Fritidsbygg/rorbu

Bygning generelt - Fritidsbygg/rorbu			
Bygning, generelt			
Beskrivelse:	Bygningen er beskrevet nedenfor. Utførelse av skjulte bygningsdeler er dels ukjent for opplysnings kilden. Der er kun medtatt utførelse som er kjent, dersom ikke annet er opplyst. Det tas derfor forbehold om beskrivelse, utførelse og tilstand. Møbler, utstyr / løsøre er ikke flyttet på og teknisk utstyr er ikke funksjons testet. Bygningen er fra 1880 tallet etter datidens byggeskikk, er særlig 1999-2000 rehabilitert / ombygd utvendig og innvendig. Innvendig er der farmdeles noen synlig eldre bygningsdeler herav bæreverk, tømmervegger og takverk - bordtro. Fundamenter har ukjent alder, noe er trolig være fra byggeåret, mens noe er senere fornyet.		
	Foto viser fasade mot øst		Fasader mot nord og vest
	Grunn og fundamenter		Grunn og fundamenter
	Grunn og fundamenter		Kun delvis utbedret vannskade i gulv, vist fra under bygningen.

	Yttergang		Hems, med løse isolasjonsmatter
	El-skap i yttergang		Gang
	Bad		Bad

	Soverom 1		Soverom 2
	Stue/kjøkken (Burom) Foto tatt i år av eier med bruk av vidvinkel		Stue/kjøkken (Burom) Foto tatt i år av eier med bruk av vidvinkel
Tilstandsvurdering:		OPPLYSNING VEDRØRENDE BEFARINGEN. På besiktigelsesdagen var bygningen utleid og leietakere var tilstede under deler av befaringen. Eier/rekvirent forteller at kjøkken og bad har vært i bruk, herav har vask, servant, klosett og dusjkabinett vært i bruk samme dag før befaringen. Det kan nevnes at det var vann på deler av gulvet i badet ved dusjkabinett. Det er foretatt sjekk med fruktindikator i flere områder, særlig bad og kjøkkenkrok, men ikke alle målingene er relevant på grunn av foran nevnte.	

Grunn og fundamenter - Fritidsbygg/rorbu

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Grunnforhold er fjære-sjøgrunn, herav grus, pukkstein, stein, fjell eller lignende. Fundamenter er dels i stein, natur steinmur, men i hovedsak tre pæler på/i fjære-sjøgrunn og på stein-fjell. Noe forsterkninger er utført senere på ukjent tidspunkt: Tre, drager og imp. trepæler, festemiddel er spiker gjennom båndstål.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Deler av pæler er i grunnen, det er ikke kjent hvor langt ned i grunnen disse er ført. Forøvrig er mange av pælene kun opplagret på stein - fjell uten inn-festing. Flere av pælene hadde skjevheter og er ikke i lodd. Det er foretatt visuell observasjon og tilfeldig fuktsjekk med indikator, som viser stedvis fukt og fuktskade i trevirke. Korrosjon i båndstål for feste mellom dragere og impregnerte trepæler. Det nevnes at bygningsdelen er i et fuktig miljø i fjære - sjøgrunn. Konstruksjonen framstår som slitt og påkostninger, herav kan reparasjon, forbedringer og dels utskiftninger kan påregnes. TG 3: Settes på grunn av dels manglende eller mangelfull feste mellom bjelkelag - pæler og stein / fjell. Herav kan det lettere oppstå 'løft' i konstruksjoner under spring- / stromflo eller lignende. Anbefaling: Det anbefales nærmere undersøkelse og om nødvendig etterfesting / forankring mellom bjelkelag, pæler, opplagringspunkt, samt avstivninger.	TG: 3 

Veggekstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbygg/orbu

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse:	Tre. Dels tømmer og dels bindingsverk. Utvendig påføring/lekter, isolasjon, vindtetting, lekter og tømmermanns panel. Innvendig dels synlig tømmer, dels lekter, panel eller plater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruks- / malingslitasje. Impregneret spaltebord for uteområde/kai-promenade tilstøtende bygningens fasader mot nord øst og det meste mot sør. Herav kan veggkledningen lettere være utsatt for at nedbør, ved at snø og is blir liggende mot veggen, og det kan lettere oppstå fuktskade. Terreng mot vest har motfall til bygningen. Det er åpning mellom vegg og terreng, slik at normal mengde nedbør har fri lede til under bygningen. Men med krevende vinterforhold med mye snø og is kan trolig snø og is bygge seg opp mot veggen. Herav kan det lettere oppstå fuktskade i veggen. Det var synlig fukt- / malingsskader i deler av nedre del veggkledning mot vest. Påkostninger kan påregnes. Det er foretatt visuell befarings og tilfeldig stikktakninger.	TG: 2 

Vinduer og dører - Fritidsbygg/orbu

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

Beskrivelse:	2-fag vinduer i tre, sidehengslet, koblet herav er det ytre glass sprosseinndelt.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dels noe fukt og malingslitasje i deler av trevirke.	TG: 2 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør i tre, dør-blad har innvendig platefylling og utvendig stående trepanel, med 2 lag isolerglass felt.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje -/ malingslitasje, fukt og dels råte, særlig i nedre del dørblad. Korrosjon i hengsel. Skadene er registrert ved visuell befarings og tilfeldig stikktakninger.	TG: 3 

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendig dører i tre med dør-blad av trefylling.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje.	TG: 2 

Takkonstruksjon - Fritidsbygg/rorbu

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Salet tak i tre, sperrer, strø, åser og bordtro. Viser til opplysningen nedenfor, hvor det tidligere er opplyst at taket er påforet og isolert. Lekter mellom undertak og yttertak Vindskibord, vannbord og innkledning takutstikk i tre. Takst: Juni 2014: LofotTakst AS. Det er ikke opplyst om taket er isolert. Takst: Mai 2008: Firma Rolf H. Arctander. Tidligere eier har opplyst i forbindelse med nevnte rapport og tidligere rapporter at taket er påforet og isolert. Nåværende eier opplyser at hun mener at alle ytre bygningsdeler er isolert. Det tas forbehold om dette.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe fukt og malingslitasje i deler av vindski-bord. Stedvis gjennomspikring i bordtro og strø. TG 3: Gjelder for eldre fukt og dels råte i bordtro og takverk. Skadene er registret ved visuell befarings og tilfeldig stikktakninger.	TG: 3 

Taktekking - Fritidsbygg/rorbu

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Papp / forenklet undertak og profilerte stålplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av forsinkede stålplater, malt er 10 - 20 år. Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe korrosjon i yttertaktekke/profilerte stålplater, herav særlig i nedre del drypp-kant og i festemiddel. Mindre bøy i mønebeslag.	TG: 2 

Renner, nedløp og beslag - Fritidsbygg/rorbu

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Pipebeslag i lakkert/foilert stål. Bordtakbeslag, takrenner med nedløp i lakkert stål.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 4 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruskslitasje for pipebeslag. Noe avflekking / malingslitasje for deler av bordtakbeslag. Til-gro i deler av takrenner. Mindre bøy skade i taknedløp.	TG: 2 

Piper og ildsteder - Fritidsbygg/rorbu

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Pipe/elementpipe, pusset og malt i stue/kjøkken. Heldekkende stålbeslag. Feieluke under gulvnivå og over pipens fundament. Brensel- / vedovn på brannbestandig dekkplate i stue/kjøkken.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje. Mindre skade, trolig treffskade, i deler av beslag over tak. Brannbestandig dekkplate på gulv for brenselovn i kjøkken/stue, har tilfredsstillende dekkplate foran, men noe lite til sidene.	TG: 2 

Etasjeskillere - Fritidsbygg/rorbu

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Gulvsystemer		
Beskrivelse:	Tre, bjelkelag / rundtømmer, under-gulv / plankegulv, oppføring/til-farere, isolasjon, bordgulv i alle rom foruten sponplategulv i bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vannskade i gulv etter rørbrudd. Forholdet er meldt og behandlet av forsikringsselskapet. Rørbruddet er utbedret, men øvrige del av skaden gjenstår å utbedre. Det tas forbehold om at skaden utbedret fullt ut, dersom ikke skjer, vurderes forholdet med tilstandsgrad 3. Det er registrert noe skjevheter i deler av gulv, uten at det har noe særlig negativ betydning for bruk av rom. Det er foretatt visuell observasjon og tilfeldig fuktsjekk med indikator, som viser stedvis fukt og fuktskade i trevirke. Her må nevnes at bygningsdelen er i et fuktig miljø, over fjære - sjøgrunn.	TG: 3 

Bad - Fritidsbygg/rorbu

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Vinylbelegg med våtroms utførelse, lagt opp på vegg bak veggkledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulv betegnes som plant og er ikke utført med fall til sluk. Utetthet i overkant av belegg og dørterskel. Rommet er tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Eier/revirent forteller at rommet har vært i bruk, herav har servant, klosett og dusjkabinett vært i bruk samme dag men før befaringen. Det kan nevnes at det var vann på deler av gulvet ved dusjkabinett. Det er foretatt sjekk med fruktindikator i flere områder, men ikke alle målingene er relevant på grunn av foran nevnte.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad		
Beskrivelse:	Våtromsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av baderomspanel er 6 - 14 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Viser til beskrivelse foran: Eier/revirent forteller at rommet har vært i bruk like før befaringen.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Panel kledning
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Viser til beskrivelse foran: Eier/rekvirent forteller at rommet har vært i bruk like før befaringen.

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Dusjkabinett, klosett, servant, tappekran og avløpstrakt for mulig tilknytning til vaskemaskin.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje.	TG: 1	

Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Kun ventil i vegg.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommet har ikke mekanisk avtrekk.	TG: 3	

Kjøkken - Fritidsbygg/orbu

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Plassbygd kjøkken benkinnredning i tre med panelt fronter og tre benkeplate, ca. 2,15 m, herav plass for 0,6 m kjøleskap, benke-skap med integrert kokeplater, vaskekum og varmtvannsbereider. Veggskap i tre - plater med malt glatt front, ca, 04 m. 2 stk. hyller i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje, småskader i overflater. TG 3: Gjelder fuktskade i deler av bunnplate for kjøkkenbenk.	TG: 3 

Innvendige overflater - Fritidsbygg/orbu

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Beiset gulvbord i alle rom, foruten vinylbelegg på bad.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje. I et mindre område ved kjøkkenbenken er det registret fukt ved hjelp av fuktindikator. Undertegnede mener at forholdet kan skyldes bruk av vann fra kjøkkenbenk. Det vises til merknad foran under 'Bygning generelt', hvor det opplyses at kjøkkenbenken har vært i bruk samme dag før befaringen og undertegnede vurderer at dette kan ha påvirket måleresultatet. Anbefaling: Det anbefales nærmere sjekk av gulv ved kjøkkenbenk etter at rommet ikke har vært i bruk på noe tid.	TG: 2 

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Tre. Panel i yttergang, gang og begge soverom. Malt i panel stue/kjøkken. Synlig tømmer i deler av stue/kjøkken og gang. Våtromsplater i bad. Noe synlig bæreverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje. Noe synlig bæreverk. Elde - stedvis missfarging i deler av tømmer.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Synlig takverk, herav bordtro og bæreverk i yttergang. Panel i gang, begge soverom og bad. Malt panel i stue/kjøkken. Skrå himling i yttergang og stue/kjøkken. Delvis skrå og nedforet isolert plan himling i bad og begge soverom. Plan himling i gang. Plan himling i foran nevnte rom, danner hems med adkomst fra yttergang.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før lakkering av trepanel, lakkert er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Synlig og ikke innkledd isolasjon (ikke lagt gulv) på hems medfører at hemsene ikke kan brukes på normal måte, til lagring eller lignende. Synlig takverk med bordtro er beskrevet under takkonstruksjoner. Det anbefales innkledning av isolasjonen.	TG: 2 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbygg/rorbu

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Vannrør i kobber, avløpsrør i plast. Dels synlig rør-føringer. Gulvsluk i bad. Gulvbelegg er festet under slukens klemring.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje. Gulvsluk under dusjkabinett, her er stuss avløp noe kort og ikke ført tilfredsstillende ned i sluk. Ved høyt vanntrykk kan vann lettere sprute ut på gulvet. Det er ikke mansjetter mellom rør og vegg for vannrør under servant. Lite fagmessig utført rørlegging i kjøkkenbenk. Anbefaling: Det anbefales nærmere sjekk av røranlegg.	TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	BAD. Dusjkabinett, klosett, servant, tappekran og avløpstrakt for mulig tilknytning til vaskemaskin. STUE/KJØKKEN. Kjøkkenbenk med varmtvann benk-bereder, nedfelt vaske kumme i stål med blandebatteri (også nevnt foran).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bad: Utstyr i bad er beskrevet under egen post for badet. Kjøkken: Brukslitasje.	TG: 2 

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Pulver slukkeapparat, røykvarsler og brannteppe.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruksslitasje.	TG: 2 

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Ventilasjon: Kun ventil i yttervegg i bad.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke ventiler i rommene, med unntak av i bad. Det er ikke mekanisk avtrekk i over kokeplater i kjøkkenkrok og i bad.	TG: 3 

Elektriske anlegg - Fritidsbygg/orbu

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

Beskrivelse:	El-skap med automatsikringer, i vesentlig åpent anlegg med ledningstrekk og punkter. Viser til anmerkning i vedlagt dokument: Erklæring om rettighet i fast eiendom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje. Viser anmerkning ovenfor.	TG: 1 

Belysningsutstyr

Beskrivelse:	Utvendig lysarmatur på fasade mot sør. Belysningsarmaturer i noen rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje.	TG: 2 

Elvarme, generelt

Beskrivelse:	Panelovner i noen rom.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje.	TG: 2 

Terrengforhold - Fritidsbygg/orbu

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Utendørs, generelt

Beskrivelse:	Kun mindre del tilhørende område omslutter bygningens fasader. Impregneret spaltebord for utendørsområde, kai - promenade tilstøtende fasader mot nord, øst og det meste av mot sør. Det øvrige område er ikke opparbeidet og betegnes som naturtomt. Beplantning på nabogrunn har sjenerende nærhet til fasade mot vest, fører blant annet lettere til tilgro i takrenne.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	TG 3: Terreng mot vest har motfall til bygningen. Det er åpning mellom vegg og terreng, slik at normal mengde nedbør trolig har fri lede til under bygningen. Men med krevende vinterforhold med mye snø og is kan trolig snø og is bygge seg opp mot veggen.	TG: 3 

Annet - Fritidsbygg/orbu

Annet

Beskrivelse:	Plassbygd køyeseng i tre for 2 personer i stue/kjøkken, adkomst fra løs stige. Utvendig strøm-skap er montert i 2015 og gjelder flere flere bygninger / rorbuer i område. (Vurdering er ikke tatt med i denne rapport).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Brukslitasje. Tilstandsgrad gjelder plassbygd køyeseng.	TG: 2 

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring - ansatt	Kr.	4 000
Off. avgifter og ev. eiendomsskatt - anstatt	Kr.	3 000
Renovasjon - ansatt	Kr.	1 000
Vedlikeholdskostnader - ansatt	Kr.	5 000
Sum årlige kostnader	Kr.	13 000

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbygg/rorbu		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 470 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 350 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbygg/rorbu	Kr.	1 120 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 120 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Normal tomtekostnad:	Kr.	260 000
Sum tomteverdi:	Kr.	260 000