

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Torvhaugen/Løten, 5337 RONG

Gnr 235: Bnr 252
4626 ØYGARDEN KOMMUNE
Næringsbygg



SERTIFISERT TAKSTMANN
Rune Løseth
Telefon: 977 01 401
E-post: rune@a1-takst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
A1-TAKST AS
Jenny Linds vei 16, 5146 FYLLINGSDALEN
Telefon: 5516 5016
Organisasjonsnr: 993 296 635



Dato befaring: 15.06.2020
Utskriftsdato: 16.06.2020
Oppdragsnr: 2477
Referansnr: efd0a29



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25e65c3d-89b2-4a26-a7a9-044051cf9e92>

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 takstmansens 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 Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt 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 takstmansskjønn.

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 'Byggforskeren 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 er forutsatt i denne rapport at eiendommen er godkjent til dagens bruk, samt at eventuelle pålegg fra offentlig myndigheter er oppfylt. Det er ikke sjekket opplysninger fra tinglysningsregisteret, byggesak, ferdigattest, ol. Besiktigelse er foretatt med de begrensninger som følger av at bygningen er møblert/utstyrt. Ved eventuell avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. Lov om avhending av fast eiendom, "Avhendingslova" av 3 juli 1992, nr. 93.

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.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Bygningen er oppført i 2009 i hht eiendomsdata
Opprinnelig brukt til keramikkverksted
Benyttes i dag til hytte
Bygget er oppgrader med maling av kledning og innvendige overflater.

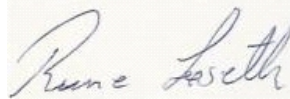
Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked, størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	590 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	530 000

FYLLINGSDALEN, 16.06.2020



Rune Løseth
Byggmester/takstmann
Telefon: 55 16 50 16

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Knut Almeland
Takstmann:	Rune Løseth
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.06.2020. - Rune Løseth. Byggmester/takstmann. Tlf. 977 01 401 - Knut Almeland. Eier. Tlf. 91366714

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Næringsbygg
Beliggenhet:	Nord vestvendt verksted/hytte på Toftøy i Øygarden Kommune. Utsikt over nærområde og mot sjøen. Sorik tomt om sommeren Kort vei til sjø. ca 7,4 km til Rogn senter med butikker og service tilbud. Med bil går det ca 40 minutter til Bergen sentrum
Bebyggelsen:	Bygning ligger i et etablert boligpråde bestående av eneboliger.
Om tomten:	Tomten er planert ved inngang. Parkering på egen grunn
Regulering:	I følge kommuneplanens arealdel for planperiode 2014-22 ligger eiendommen i LNF område hvor spredt boligbygging kan tillates.
Adkomstvei:	Privat til offentlig vei.
Tilknytning vann:	Tilknyttet offentlig vann.
Tilknytning avløp:	Septiktank som tømmes av kommunen

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4626 ØYGARDEN Gnr: 235 Bnr: 252
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	187,8 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi.no
Hjemmelshaver:	Knut Almeland
Adresse:	Torvhaugen , 5337 ROGN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring					
Brukstillat./ferdigatt.	29.06.2009		Fremvist		
Byggetillatelse	09.10.2008		Fremvist		
Eiendomsverdi.no	15.06.2020				
Eier	15.06.2020				

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.
Egenerklæringskjema blir utfylt av hjemmelshaver og levert ansvarlig megler. Skjema vil følge som vedlegg til salgoppdave, det anbefales evt. interessenter å lese gjennomskjema føret evt. salg/ kjøp gjennomføres. Det kan være flere relevante/ nyttige opplysninger i dette skjema som ikke er videre beskrevet i denne rapport.

Andre forhold	
Forsikring:	Forsikringssum og polisenr. ikke opplyst.
Ligningsverdi:	Ligningsverdi for boligen fastsettes av skatteetaten

Bygninger på eiendommen

Hytte/næring

Bygningsdata	
Byggeår:	2009 Kilde: Eiendomsdata

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Krypkjeller					Krypkjeller under ca halve bygget, adkomst via dør i ringmur. areal er ike målbart.
I. etasje	29	25		25	Kontor, wc, åpent rom
Hems	5	5	5		Hems
Sum bygning:	34	30	5	25	



Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Areal er oppmålt på stedet med laser. BTA er beregnet. Netto rom areal Åpent rom 19,93 m ² , wc 1,69 m ² , kontor 2,70 m ² . Hems 8 m ²

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Krypkjeller	Kontor, stue, wc	
I. etasje		
Hems		

Konstruksjoner

Hytte/næring

Bygning generelt - Hytte/næring	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Bygningen er registret som næringsbygg men er benyttet til hytte de senere årene
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
Grunn og fundamenter - Hytte/næring	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Betongfundamenter på antatt fast grunn.
Grunnmur - Hytte/næring	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.	
Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Vegger mot grunn av betong.
Drenering - Hytte/næring	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Det er ikke noen form for drenering av bygningen
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Fuktig miljø i blindkjeller på grunn av tilsig av vann, Takvann må ledes bort fra bygningen
	TG: 2 
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Hytte/næring	
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:	Grunnmur i betong og yttervegger er oppført med trekonstruksjoner med trepanel. Søylar i front
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fasader er malt de senere år Fasader i bra stand
	TG: 1 

Vinduer og dører - Hytte/næring

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:	Vinduer med isolerglass i trekarmer fra byggeår.	
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:	Vinduene har normal bruksslitasje.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdør i malt utførelse 2 stk Malt tredør med glass til blindkjeller.	
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:	Dørene har normal bruksslitasje. Dørhåndtak på begge dører trenger smøring. Merker etter skum på hoveddør	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innerdører er glatte malte.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruksslitasje. Dører noe treg trenger justering.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Takkonstruksjon - Hytte/næring

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Pult tak på 2 nivåer med tresperr.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen kan ikke kontrolleres er bygget inn. Ingen tegn på fukt på befaringsdagen.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Taktekking - Hytte/næring

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med trebord.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av bordtak/treshingel er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av bordtak/treshingel er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket er kun kontrollert fra bakkenivå. Normal slitasje. Lekter er ikke kontrollert.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overlys, takluker - Hytte/næring

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Beskrivelse:	Velux takvinduer med isolerglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige tegn på lekkasjer, på befaringsdagen.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Hytte/næring

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Stige til hems	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Hytte/næring

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

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskille i trekonstruksjoner med sponplater og furubord på hems Isolert og platet med asfaltpletter mot blindkjeller.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe retningsavvik kan forekomme.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Toalettrom - Hytte/næring

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Utstyr for sanitærinstallasjoner - Kryp kjeller / Wc

Beskrivelse:	Sanitærutstyr er toalett og w21 servant.
--------------	------------------------------------------

Innvendige overflater - Hytte/næring

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:	Gulvene har industribelegg og furubord på hems	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før oljing av tregulv, parkett, oljet er 1 - 3 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje på overflater.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Overflater på innvendige vegger har malte gipsplater og strie. Overflater er malt	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfiberbeveg, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alminnelig bruksslitasje på overflater.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Himlingene har malte gipsplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige tegn på skader på overflater	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Hytte/næring

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 av plast i rør-i-rør og avløp i plast. Skyllekar i stål, i åpent rom	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vann og avløpsrør er ikke kontrollert utvendig. Alle vannrør er fra bygge perioden. Det ble ikke registrert lekkasjer under befaring.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Varme, generelt

Beskrivelse:	Gulvvarme i åpent rom og wc
--------------	-----------------------------

Brannslukking, generelt

Beskrivelse:	Røykvarsler og pulverapparat.
--------------	-------------------------------

Elektriske anlegg - Hytte/næring

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. anlegget har sikringskap med automatsikringer. 3 faset stikk kontakt 3x63 Amp. hovedsikring
Tilstandsvurdering:	Det el. anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesialkompetanse. På generelt grunnlag bør det elektriske anlegget kontrolleres i forbindelse med overdragelse.

Beregninger

Årlige kostnader			
Forsikring			
Kommunale avgifter			
Teknisk verdi bygninger			
Hytte/næring			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	510 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 100 000	
Sum teknisk verdi – Hytte/næring		Kr.	410 000
Sum teknisk verdi bygninger		Kr.	410 000