

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Dalsvegen 405, 3890 VINJE

Gnr 19: Bnr 11
3825 VINJE KOMMUNE
Fritidseiendom



SERTIFISERT TAKSTMANN
Hans Tarjei Midtbø
Telefon: 97545770
E-post: htm@midtbobygg.no
Rolle: **Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK
Midtbø Bygg AS
Bandakslivegen 253, 3849 VRÅLIOSEN
Telefon: 97545770
Organisasjonsnr: 984 061 579

Dato befaring: 07.04.2021
Utskriftsdato: 09.04.2021
Oppdragsnr: 2130
Referansnr: ec8dab8



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/2e5f32d5-a735-4262-b3d4-e83263bdf3b8>

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

Takstmann 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 (bygningdeler). 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 bygningdeler, 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.
- Fuktdikatorutstyr: 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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler, som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Det elektriske anlegget og røropplegget er kun vurdert ut fra hvordan det visuelt ser ut, og evt. oppgitt alder på komponenter. Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner (begrenset tilgang til rom/flater på befaringsdagen pga. "flyttelass" som var plassert i huset). For eks. blir ikke møbler, tepper, hvitevarer, lagrede gjenstander og lignende flyttet på med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det. Det er i sammenfattet takstbeskrivelse gjort rede for oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

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

Fritidsbolig over ett plan beliggende i fint skogsterreng. Hytta er oppført i 1994, det er ingen bygningsmessige endringer etter dette. Fundamentert til mark med leca ringmur og påmontert trebjelkelag. Vegger av bindingsverk, utvendig kledd med tømmermannskledning. Takverk utført med takstoler, takflater er tekket med pappshingel. Generelt er det behov for div. vedlikehold, hytta fremstår allikevel i god bruksstand pr. idag. Bygningene osv. på tomten danner et fint tun.

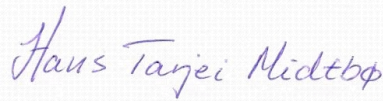
Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet; størrelse, standard/tilstand og beliggenhet er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi for eiendommen. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 550 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	1 300 000

VRÅLIOSEN, 09.04.2021



Hans Tarjei Midtbø
Byggmester/Autorisert takstmann
Telefon: 97545770

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Advokatfirmaet Wexels DA
Takstmann:	Hans Tarjei Midtbø
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 07.04.2021. - Hans Tarjei Midtbø. Byggmester/Autorisert takstmann. Tlf. 97545770 - Gregar Versto. Eier.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidseiendom
Beliggenhet:	Eiendommen ligger mellom Åmot i Vinje og Dalen i Tokke.
Bebyggelsen:	Området rundt består av spredte boliger, gårdsbruk samt fritidshus. Friluftsområder i umiddelbar nærhet.
Standard:	Hytta er oppført i bindingsverk og har standard fra byggeår.
Om tomten:	Tomten er opparbeidet med gruset stikkvei og bilparkering, ellers plener og naturtomt.
Adkomstvei:	Eiendommen har felles, privat adkomst via gårdsvei.
Tilknytning vann:	Innlagt vann fra privat brønn
Tilknytning avløp:	Innlagt vannklosett, slam føres til privat minirensesanlegg.
Andre forhold:	Takstmann har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. Ukjent om eiendommen har midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3825 VINJE Gnr: 19 Bnr: 11
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 044,1 m ² Arealkilde: seeiendom.no
Hjemmelshaver:	Gregar Versto
Adresse:	Dalsvegen 405, 3890 VINJE

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	09.04.2021		Ikke fremvist		
Opplysning fra advokat	10.03.2021	Info i mail.			
seeiendom.no	09.04.2021		Innhentet		
Egne observasjoner	07.04.2021	På befaring.			


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.
Egenerklæring er ikke mottatt.

Andre forhold

Forsikring:	Type: Fullverdi. Årlig premie: Kr. 5 000. Ansatt årspremie.
Skattetakst:	Ikke innhentet.
Ligningsverdi:	Ikke innhentet.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Fritidsbolig	
	Byggeår: 1994 Kilde: Iflg. eier

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	86	79	72	7	S-rom = bod (tidligere rom for biologisk toalett).
Kjeller					
Sum bygning:	86	79	72	7	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Kjellerrom på ca. 12 kvm. Ikke målbart pga. lav takhøyde, ca. 135 cm.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kjøkken/stue, gang, bad/vaskerom, 4 soverom	Bod
Kjeller		

Uthus/låve

Bygningsdata	
Byggeår:	1900 Kilde: Antatt byggeår.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	39	35		35	
2. etasje	39	30		30	
Sum bygning:	78	65	0	65	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Fjøs/høyløe, benyttes til lagring.
2. etasje		Lagringsplass

Konstruksjoner

Utendørs

Drenering - Utendørs
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle.

Drenering	
Beskrivelse:	Bygningene ligger i lett skrånende terreng.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er vanntilslig fra terreng ovenfor hytta mot tunet, antatt økende ved større nedbørmengder. Det er lagt ned enkelte drensrør. Ingen fukt av betydning i krypkjeller på befaringsdagen.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

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

Bearbeidet terreng, generelt	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrenget rundt hytta består av naturtomt og gressbakke.
	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Fritidsbolig

Bygning generelt - Fritidsbolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Standard fra byggeår, fritidsboligen er oppført på leca ringmur, vegger i bindingsverk, samt takverk av trekonstruksjon. Oppgradering eller ekstra standard er medtatt under beskrivelser slik det er opplyst eller registrert. Merk at opplysninger om påkostninger mv. i vesentlig grad ikke kan etterprøves. Påkostninger som er registrert er gjort på grunnlag av datering på bygningsdeler. Bygningen er oppført etter den byggeskikk som var på oppføringstidspunktet, og det vil normalt alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normaltilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å huske at bygningen er oppført iht. de forskrifter/regler som var på oppføringstidspunktet. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø kan være strengere enn de som var da bygningen ble oppført.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Div. slitasjer/falminger finnes på "alle" overflater golv, vegger og himlinger. Bygningsdelene er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurdering av levetider på bygningselement. En del bygningselementer kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (eks: VVB og andre el. komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha tilnærmet ubegrenset levetid. TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse en kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedringer og vedlikehold av en brukt eiendom. Alder medfører automatisk vedlikeholdstiltak på trebygninger. Det bemerkes imidlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er (i fh. til eks. sol).

Grunn og fundamenter - Fritidsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Tomten består av jord og grusmasser over fjell.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hytta er oppført på støpte såler og ringmur av leca, det meste til fast fjell. Ringmur har mindre sprekker/riss men ikke av graverende art. Lecafundament til grunn under pipe og peis.

Gulv på grunn

Drenering - Fritidsbolig

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Fritidsbolig

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:	Yttervegger er oppført i bindingsverk, utvendig kledd med asfalt vindtettplater og tømmermannskledning (8" overbord av furu).
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen fremstår i normalt god tilstand, det er ca. 150 mm. veggdim, antatt med tilsvarende mineralull (100 + 50 mm. isolasjon). Kledningen har mindre tørkesprekker, stikkprøver påviste ikke råteskader.

Utvendige overflater	
Beskrivelse:	Utvendige overflater på treverk.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trekledning eller laft, beiset er 2 - 6 år. Normal tid før dekkbeising av trekledning eller laft, dekkbeiset er 4 - 8 år. Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning med beiset overflate, behov for vedlikehold. (førøvrig furubord med god kjerneved).



Vinduer og dører - Fritidsbolig

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 fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduer er koblede/uisolerte, alle har vedlikeholdsbehov.



Ytterdører og porter	
Beskrivelse:	Hytta har en inngangsdør og en terrassedør.
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:	Org. ytterdører er lettisolerte, fremstår med bruksslitasjer.



Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innerdører består av heltre furudører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Originale, ubehandlede dører med div. bruks og aldringsslitastjer. Enkelte med behov for justering.



Takkonstruksjon - Fritidsbolig

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:	Takverket er bygd opp som saltak av prefabrikerte takstoler, 2 møneretninger.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takkonstruksjonen fremstår med normalt god utførelse. Utvendig: det er kledde gesimser med luftespalter (uten insektnetting) og "undertak" av rupanel. Vindskier, pannebord o.l. har behov for vedlikehold. Loftet/taket har ca. 15 cm. mineralull (mus finnes på loft).



Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Takflater er tekket med pappshingel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tekkingen er fra byggeår, ingen skader er registrert, noe vedlikehold bør allikevel påregnes i kilrenner, ved takfotbeslag, vask av mose osv.



Renner, nedløp og beslag - Fritidsbolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Renner/nedløp og øvrige beslag på tak av plastbelagt stål.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år. Normal tid før maling av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 4 - 12 år. Normal tid før overflatebehandling av vindski/vannbord i tre, malt er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Beslag fra byggeår, slitasjer/avskallet plastbelegg er registrert.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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

Trapper og ramper

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig: kun en bratt trappeadkomst til kjellerrom. Utvendig er det trapper/trinn til veranda og inngangsparti. Behov for div. vedlikehold.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Balkonger, terrasser ol.

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veranda på ca. 25 kvm. på sørsiden, fundamentert til grunn med punktfundamenter. Det er ikke montert rekkverk. Behov for vedlikehold.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	--

Piper og ildsteder - Fritidsbolig

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse:	Det er en pipe i hytta, denne er oppført i elementer og fundamentert ned til grunn.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipen har beslag og puss over tak. Synlige pipeflater og brannmur består av puss og naturstein. Stue har peisinnsats og på kjøkkensiden er det tilkoblet vedovn. OK avstander til brennbar materiale ved ildsteder. Sotluke med tilkomst på kjøkkensiden, her bør det tildekkes med ikke brennbar materiale på golvet under denne.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Fritidsbolig

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


Frittstående dekker

Beskrivelse:	Isolert golv/bjelkelag av tre, bjelkene har dim. på ca. 48x198 mm. Stubbeloftsgolv i underkant består av asfaltplater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen vesentlig svikt er registrert i bjelkelaget, men mindre ujevnheter finnes.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>


Bad - Fritidsbolig

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/vaskerom

Beskrivelse:	Belegg på gulv med oppkant vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Belegget har ikke oppkant i døråpning eller annen forsegling, vann kan renne ut i tilstøtende rom ved lekkasje. Forøvrig enkelte bruksslitasjer.	TG: 2 


Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Trepanel på alle vegger.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Slitasjer, behov for vedlikehold/oppgradering.	TG: 2 


Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad/vaskerom

Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himling består av trepanel.	TG: 1 

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Bad/vaskerommet inneholder servantskap, wc, skyllekum/armatur m/tilkobling for vaskemaskin og dusjkabinett.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Røropplegg og garnityr fungerer normalt for alder.	TG: 1 


Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad/vaskerom

Beskrivelse:	Manuell ventilering.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommet utluftes med ventil i tak og vindu.	TG: 1 


Kjøkken - Fritidsbolig

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.

Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Kjøkken/stue

Beskrivelse:	Tregolv.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bruksslitasjer.	TG: 1 

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Kjøkken/stue

Beskrivelse:	Vegger består av trepanel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader utover falming/bruksslitasjer.	TG: 1 

Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Kjøkken/stue

Beskrivelse:	Himling består av trepanel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal tilstand/aldringsslitasje (falmet).	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken/stue

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med heltre skrog, fronter og benkeplate.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Enkel innredning med stålkumbeslag, komfyr og avtrekksvifte (plass til oppvaskmaskin). Innredningen generelt har bruksslitasje.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Fritidsbolig

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 - 1. etasje

Beskrivelse:	Overflater på golv består av trebord (ant. furu) i alle rom (unntatt bad).	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, oljet er 8 - 16 år. Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Golvflater med noe bruksslitasje, behov for vedlikehold/sliping.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje

Beskrivelse:	Vegger består av trepanel i alle rom.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år. Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vegger er ubehandlet, normal tilstand.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling - 1. etasje

Beskrivelse:	Himlinger består av ubehandlet trepanel. Kombinert skrå og flat himling. Luke til loft finnes i gang.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før beising av trepanel, beiset er 10 - 15 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflater med normal tilstand/aldringsslitasje. (falmet).	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - Kjeller

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rom generelt: støpt golv, vegger er kledd med sponplater. Fuktmerker på vegg bak pumpe. VVS/rør, vanninntak mm. er tilgjengelig her.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	--

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

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.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Slamsystem.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er etablert minirensing-anlegg med tank/installasjoner på vestsiden av hytta, avløpsrør av plast. Dette ble montert etter byggeår da hytta først hadde biologisk toalett. Anlegget skal være godkjent. Tank mm. fra tidligere biologisk toalett finnes fortsatt, det er imidlertid ikke i bruk.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Vann og rør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er innlagt vann, dette kommer fra brønnen (betongringer) nord/vest for uthus. I "kjellerrom" er det montert pumpe og varmtvanns bereder. Rørøpplagg (kobberør) er synlig/tilgjengelig i krypkjeller, vann er lagt opp til kjøkken og bad/vaskerom. Bereder og rørøpplagg mm. er fra byggeår.	TG: 1 <input type="checkbox"/>

Elektriske anlegg - Fritidsbolig

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:	Innlagt strøm, sikringsskap med automatbrytere befinner seg i gang. Det opplyses om at samsvarserklæring eller kontrolldokument skal foreligge, dette skal være overlevert eier av anlegget fra utførende elektriker. Eier av anlegg skal til enhver tid oppbevare erklæring om samsvar og/eller oppdatert dokumentasjon. (Ref: Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Strømskap m/installasjoner fra byggeår. Ledningsnett er åpent installert. Det var ikke tilgjengelig samsvarserklæring eller kontrolldok. på anlegget. Det er installert Falken alarmsystem, pr. idag ikke i bruk.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Terrengforhold - Fritidsbolig

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

Bearbeidet terreng, generelt

Uthus/låve

Bygning generelt - Uthus/låve

Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Låve/uthus oppført på punktfundamenter av gråstein, vegger av laftetømmer i nedre del og boks/bindingsverk i øvredelen. Takverk av fagverk/boks-sperrer, taket er tekket med stålplater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bygningen har div. fukt/råte/maur skader i bunnstokker mm. Utover dette i normal tilstand.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Beregninger

Årlige kostnader		
Felleskostnader vei (ansatt beløp) (pr. mnd. Kr. 100)	Kr.	1 200
Forsikring (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Kommunale avgifter (ca. beløp). (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 167)	Kr.	2 000
Strøm (ca. beløp) (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Service på minirensanlegg, 2x årlig (pr. mnd. Kr. 417)	Kr.	5 000
Sum årlige kostnader	Kr.	27 200

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 021 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	1 521 000
Uthus/låve		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	442 500
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 315 500
Sum teknisk verdi – Uthus/låve	Kr.	127 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 648 000

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.	300 000
Sum tomteverdi:	Kr.	300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 948 000

Andre bilder

Andre bilder for oppdraget

