

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Lavika 61, 9445 TOVIK

Gnr 10: Bnr 76
5412 TJELDSUND KOMMUNE
Fritidsbolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Vegar Eskil Paulsen
Telefon: 480 14122
E-post: vegar@pbv.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Paulsen Takst AS
Storelvveien 4, 9436 KONGSVIK
Telefon: 480 14122
Organisasjonsnr: 912 110 625

Dato befaring: 01.06.2021
Utskriftsdato: 10.06.2021
Oppdragsnr: 2226
Referansnr: e8539fe



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/c467532a-1416-47e2-8b5e-e00be4160f41>

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.
- 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

Boligen er taksert slik den framstår i dag. Det er ikke undersøkt om den avviker fra opprinnelig byggegodkjennelse. Det forutsettes at eventuelle ombygninger, påbygg er meldt/søkt til Kommunen, der dette er påkrevet, dersom ikke annet er opplyst i taksten. Det elektriske anlegget er ikke testet/vurdert. Det anbefales å ta kontakt med autorisert Eltakstmann, da dette ligger utenfor takstmannens kompetanse. Vedfyringsovn og pipe er ikke testet. Arealer BTA, BRA, P-rom og S-rom er målt på stedet. Utvendig er boligen besiktiget fra bakkeplan. En takst vil ikke avdekke eventuelle skjulte feil og mangler som først kommer frem ved eventuell åpning av konstruksjoner. Hefelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt i taksten. Det gjøres oppmerksom på at panteattest og eiendommens dokumenter i Kommunen ikke er kontrollert, og det er derfor ikke kjent om de inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Taksten erstatter ikke en selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved et eventuelt salg.

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

Fritidsboligen ligger på «Knausen» i Lavika, Tjeldsund Kommune. Eiendommen ligger i et regulert område for fritidsboliger, populært fritidsboligområde. Eiendommen ligger høyt i terrenget med meget fin utsikt over deler av Vågsfjorden og deler av Tjeldsundet. Meget gode solforhold. Det er ca. 34 km til Harstad by, 27 km fra Harstad/Narvik Lufthavn Evenes og 77 km. til Narvik by.

Fritidsboligen er en tømmerhytte levert av Hommelvik, oppført i 1976. Fritidsbolig på 1 etg.

Anneks på 1 etg. oppført i 1998.

Badstue på 1 etg. oppført i 1991.

Vedsjå, oppført i 1976, tilbygd på slutten av 1990-tallet.

Grillbua oppført i 2003.

Fritidsboligen har normal hyttestandard. Øvrige bygg er normalt godt vedlikeholdt og har normal standard ut fra byggeår.

Skrående naturtomt med en del synlig berg. Tomten skrår ned mot Riksveien. Tomten heter «Knausen» det er beskrivende med tanke på tomtens beskaffenhet.

Markeds- og låneverdi

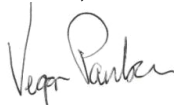
Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdien hensyntar beliggenhet, tilstand og sammenlignbare priser. Ved ansettelse av normal markedsverdi har vi også benyttet tjenesten Eiendomsverdi som bygger statistikk over nye omsetningsverdier for sammenlignbare eiendommer. Slike statistikkverdier fanger ikke opp detaljer i teknisk tilstand eller spesielle forhold rundt hver enkelt omsetning (budgivning mv.) Ved utvalg av sammenlignbare omsetninger har vi brukt vår lokalkunnskap og takstmannen sitt kvalifiserte skjønn. Markedsverdi er for dette takstobjektet satt til det beløp rapportansvarlig etter sitt beste skjønn mener eiendommen vil oppnå ved et åpent og fritt salg i dagens marked.

Fritidsboligen ligger på «Knausen» i Lavika, Tjeldsund Kommune. Eiendommen ligger i et regulert område for fritidsboliger, populært fritidsboligområde. Eiendommen ligger høyt i terrenget med meget fin utsikt over deler av Vågsfjorden og deler av Tjeldsundet. Meget gode solforhold. Fritidsboligen fremstår som velholdt. Fritidsboligen anses som attraktiv i dagens fritidsboligmarked i området.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	1 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	950 000

KONGSVIK, 10.06.2021



Vegar Eskil Paulsen
Takstmann
Telefon: 480 14122

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Egil Ananiassen
Takstmann:	Vegar Eskil Paulsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 01.06.2021. - Egil Ananiassen. Eier. Tlf. 918 45139 - Vegar Eskil Paulsen. Takstmann. Tlf. 480 14122

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Fritidsboligen ligger på «Knausen» i Lavika, Tjeldsund Kommune. Eiendommen ligger i et regulert område for fritidsboliger, populært fritidsboligområde. Eiendommen ligger høyt i terrenget med meget fin utsikt over deler av Vågsfjorden og deler av Tjeldsundet. Meget gode solforhold. Det er ca. 34 km til Harstad by, 27 km fra Harstad/Narvik Lufthavn Evenes og 77 km. til Narvik by.
Bebyggelsen:	Fritidsboligen er en tømmerhytte levert av Hommelvik, oppført i 1976. Fritidsbolig på 1 etg. Anneks på 1 etg. oppført i 1998. Badstue på 1 etg. oppført i 1991. Vedsjå, oppført i 1976, tilbygd på slutten av 1990-tallet. Grillbua oppført i 2003. Det er i tillegg to "vedtørkesjåer" på eiendommen, disse er ikke vurdert eller beskrevet i rapporten. Enkle, provisoriske byggverk.
Standard:	Fritidsboligen har normal hyttestandard. Øvrige bygg er normalt godt vedlikeholdt og har normal standard ut fra byggeår.
Om tomten:	Skrående naturtomt med en del synlig berg. Tomten skrår ned mot Riksveien. Tomten heter «Knausen» det er beskrivende med tanke på tomtens beskaffenhet. Fritidsboligen ligger vestvendt med meget fin utsikt over deler av Vågsfjorden og Tjeldsundet. Gode solforhold.
Adkomstvei:	Felles privat avkjøring fra Fylkesvei.
Tilknytning vann:	Det er ikke innlagt vann. Eier har montert tanke på taknedløpet for å samle regnvann.
Tilknytning avløp:	Gråvann fra vask, går direkte ut i terrenget.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 5412 TJELDSUND Gnr: 10 Bnr: 76
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 410 m ² Arealkilde: Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Egil Ananiassen 1/1
Adresse:	Lavika 61, 9445 TOVIK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	01.06.2021		Innhentet	1	
Situasjonskart	01.06.2021		Innhentet	2	Ja
Egenerklæring	08.06.2021		Fremvist	4	Ja
Eier	01.06.2021	Eier bisto befaringen og kom med opplysninger vedr. eiendommen.			

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.	
Eiers egenerklæring er gjennomgått av Takstmannen, ingen registrerte avvik i forhold til observasjoner gjort på befaringen.	

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Fritidsbolig	
	Byggeår: 1976 Kilde: I følge eier Anvendelse: Fritidsbolig.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Totalt	Bruksareal BRA m ²		Kommentar
			Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	47	43	43		
Sum bygning:	47	43	43	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Innredet rom, gang, stue/kjøkken, 2 soverom	

Anneks

Anneks	
	Byggeår: 1998 Kilde: I følge eier Anvendelse: Anneks

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	10	8	8		
Sum bygning:	10	8	8	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Gjesterom	

Badstu

Badstu



Byggeår: 1991 Kilde: I følge eier

Anvendelse: Badstue og omkleddningsrom.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	12	10	10		
Sum bygning:	12	10	10	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Badstuum, omkleddningsrom	

Vedsjåen

Vedsjåen



Byggeår: 1976 Kilde: I følge eier

Anvendelse: Vedsjå

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	10	8		8	
Sum bygning:	10	8	0	8	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Bod

Grillhytta

Grillhytta



Byggeår: 2003 Kilde: I følg eier

Anvendelse: Grillstue

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	7	6	6		
Sum bygning:	7	6	6	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Grillstue	

Konstruksjoner

Fritidsbolig

Bygning generelt - Fritidsbolig

Overflater, generelt		
Beskrivelse:	Himling: Panel. Vegger: Synlig maskinpløyd tømmer. Gulvbord: Lakkerte gulvbord	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene er fra byggeåret. Tidløse overflater i en tømmerhytte. Overflatene er normalt godt vedlikeholdt. Det er registrert litt blåmann i gulvbordene på det ene soverommet. Overflatene er ikke tidsriktige, men kan enkelt overflatebehandles. Normale bruksmerker registrert. Tilstandsgrad 1 pga. generell tilstand.	TG: 1 <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Grunn og fundamenter - Fritidsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.


Direkte fundamentering

Beskrivelse:	Fritidsboligen er fundamentert på forskalt og støpt ringmur i betong. Det er krypkjeller under fritidsboligen. Inspeksjonsluke i ringmuren. Bjelkelaget er understøttet på midten av en langsgående drager, denne er søylet ned i krypkjelleren. Det er ventiler i ringmuren, god lufting. Det er montert barduner i begge røstene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Fritidsboligen antas solid fundamentert. Den langsgående drageren under bjelkelaget har stedvis provisoriske søyler av tre, direkte på bakken. Dette er en uheldig løsning som anbefales utbedret (fare for fuktopptrekk i treverk med påfølgende råteskader). Det er registrert overflateavvik på etasjeskillet, trolig pga. svikt i den langsgående drageren. Tilstandsgrad 2 settes pga. registrerte overflateavvik på etasjeskillet som trolig skyldes punktlast som kommer ned, som ikke er understøttet. Det er ikke lagt plast på grunnen i krypkjelleren, dette anbefales gjort, for å stoppe jordfukt. Selve fritidsboligen antas ellers, solid fundamentert.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Drenering - Fritidsbolig

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


Drenering

Beskrivelse:	Ingen tegn til dreneringsfunksjon, naturlig drenering fra byggeåret.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Hele fritidsboligen ligger over utvendig terreng. Svikt i dreneringsfunksjonen vil ha begrensede negative innvirkninger. Tilstandsgrad 1 settes på bakgrunn av en helhetlig vurdering av dreneringsfunksjonen. Den naturlige dreneringsfunksjonen antas å fungere.	TG: 1 

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 i maskinpløyde tømmervegger. Røstet mot sør er utvendig utforet og kledd med liggende bordkledning. Bordkledningen var montert av tidligere eier, det er trolig gjort i 1980. Innvendig synlig tømmer. Utvendig tømmer/kledning, er sist overflatebehandlet i 2013.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pga. vedlikeholdsintervaller, må utvendig kledning/tømmer påregnes overflatebehandlet. Det er montert en horisontal lekt i nedkant av veggen som er utforet og kledd med ny bordkledning. Denne horisontale lekten stenger for luftingen og reduserer bygningsdelens evne til tørking, anbefales utbedret. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygningsdelen. Yttervegger i pløyd plank har ofte problemer med fuktinntrengning i "knutene" i hjørnene. Bordkledningen i røstet mot fremtredende vindretning har trolig forhindret dette. Det er registrert blåmann i gulvbordene mot røstet som er kledd med bordkledning. Dette kan være årsaken til at tidligere eier har valgt å legge bordkledning på denne veggen.	TG: 2 


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 med malte trekarmen og 2- og 3-lags glass. Vinduene mot sør er skiftet i 1980. Vindu mot øst er skiftet i 2019. 5 stk. vindu fra opprinnelig byggeår. Ytterglass har gjennomgående horisontale og vertikale sprosler. Vinduene har utvendige	
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 er godt vedlikeholdt og har restlevetid. Men vinduene er 45 år gamle og litt preget av alderen. Ytterligere vedlikehold må påregnes. Tilstandsgrad 2 settes pga. alder og levetidsbetraktninger.	TG: 2 


Ytterdører og porter

Beskrivelse:	1 stk. hovedinngangsdør i tre, døren er fra byggeåret. Dette er en uisolert innvendig dør, som er kledd med panel på yttersiden.	
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:	Døren er uisolert. Døren er fra byggeåret, dvs. 45 år gammel. Døren står skjermet i fasaden. Døren er godt vedlikeholdt men den er i ferd med å gå ut på dato med tanke på forventet levetid. Tilstandsgrad 2.	TG: 2 

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:	Åstak med skifer til hovedtaktekking. Isolasjon og lufting ukjent. Takrenner i plast. Heldekkende pipebeslag i metall. Taktro med asfaltapp til undertak. Luftespalter i raftekassene.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert luftespalter i raftekassene, dette indikerer at det er en luftet varmtakkonstruksjon. Men det er ingen inspeksjonsmuligheter, ukjent lufting. Det er montert en trelekt mellom raftebeslaget og første steinrad. Dette for å få rett vinkel på første steinrad. Denne lekten er svær utsatt for vær og vind, må regelmessig skiftes ut. Det er registrert et par taksteiner, som er ute av "posisjon". Skifersteinen har betydelig restlevetid. Takkonstruksjonen får Tilstandsgrad 2 etter en helhetlig vurdering av bygningsdelen. Takrenner og beslag er fra byggeåret, vedlikehold må påregnes.	TG: 2 

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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


Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong mot sør og vest, balkongen har drager/søylesystem på impregnerte stolper. Impregnert dekke og håndlist. Malt rekkverk i tre. Balkongen er utvidet av nåværende eier, i 2003.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert rekkverk som er under foreskrevne 100 cm. og åpninger på over foreskrevne 10 cm. Balkongen har betydelig restlevetid men normalt vedlikehold må påregnes. Tilstandsgrad 2 settes pga. teknisk tilstand.	TG: 2 

Piper og ildsteder - Fritidsbolig

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:	Elementpipe fra byggeåret. Det er montert en vedfyringsovn med glass, i stuen. Ovn er montert i 2016. Feieluken er etablert i krypkjeller. Heldekkende pipebeslag i metall. Pipen er belagt med "pynte tegl" i stuen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Den nye ovnen er høydejustert med steiner under føttene (provisorisk løsning). Se ellers eiers Egenerklæring vedr. opptenning. Det er ikke benyttet innmuringstuss ved montering av vedfyringsovnen. Tilstandsgrad 2 settes pga. provisorisk høydejustert ovn og pga. manglende innmuringstuss.	TG: 2 

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.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Seksjonsinnredning med profilerte heltredører. Laminert benkeplate. Frittstående komfyr. Enkelt hyttekjøkken uten benkebeslag (vask).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kjøkkenet er fra byggeåret, velholdt. Kjøkkenet har betydelig restlevetid, men visuelt litt preget av alderen. Tilstandsgrad 1 settes pga. generell tilstand og forventet levetid.	TG: 1 

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereeder, 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:	Det er ikke innlagt vann. Gråvann går direkte ut i terrenget.
Tilstandsvurdering:	Det foreligger ikke utslippstillatelse. Fritidsboligen har ikke innlagt vann og avløp. Eier har etablert et system for oppsamling av vann fra takrennen.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Vedfyringsovn, elektriske over ellers.
Tilstandsvurdering:	Se eiers kommentarer i Egenerklæringen som ligger vedlagt, vedr. opptenning i vedfyringsovnen.

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:	Sikringsskapet er plassert på soverom. 35 Amp. hovedsikring fordelt på følgende kurser: 1 stk. 16 Amp. og 2 stk. 10 Amp. kurser med skrusikringer.
Tilstandsvurdering:	Eier har delvis lagt inn strøm i uthusene selv, eller er deg gjort av fagmann på dugnad. Strøm til uthusene er hentet fra en bryter på soverom. Det elektriske anlegget er ikke vurdert av Takstmannen. På generelt grunnlag anbefales det elektriske anlegget kontrollert av en Eltakstmann.

Anneks

Bygning generelt - Anneks

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Annekset er fundamentert på impregnerte telefonstolper som er gravd ned i bakken. Etasjeskille i isolert stubbloftkonstruksjon. Yttervegger i isolert bindingsverkkonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Innvendig kledd med panel. Saltakkonstruksjon med tresperrer, taktro og pappshingel til hovedtaktekking. Takkonstruksjonen er isolert i følge eier. Takrenner i plast. Isolert tredør og vindu med malte trekarmner og 2-lags glass.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pappshingelen er litt mosegrodd. Annekset er normalt godt vedlikeholdt og har betydelig restlevetid. Hovedinngangsdøren er nylig skiftet. Tilstandsgrad 1 settes pga. generell tilstand, alder og forventet levetid. Vedlikehold må påregnes.

TG: 1

Badstu

Bygning generelt - Badstu	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Badstuen er fundamentert på impregnerte telefonstolper som er gravd ned i bakken. Etasjeskille i isolert stubbloftkonstruksjon. Yttervegger i isolert bindingsverkkonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Innvendig kledd med panel. Saltakkonstruksjon med tresperrer, taktro og asfaltpapp til hovedtaktekking. Takkonstruksjonen er isolert i følge eier. Takrenner i plast. Isolert tredør og vindu med malte trekarmar og 2-lags glass. Vedfyrt badstuovn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Badstuen er velholdt og har betydelig restlevetid. Det er ikke montert fluenetting i raftekassene. Det er registrert litt mosegroing på asfaltappen. Badstuen er bygd i 1991, den er velholdt men normalt vedlikehold må påregnes. Det er en del bygningsdeler som er i ferd med å gå ut på dato. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av en helhetlig vurdering av bygget.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Vedsjåen

Bygning generelt - Vedsjåen	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Vedsjåen er også fundamentert på telefonstolper som er gravd ned i bakken. Uisolert stubbloftkonstruksjon. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med utvendig stående kledning. Plassbygd pulttakkonstruksjon med aluminiumsplater til hovedtaktekking. Ingen takrenner. Det er etablert utedo i en del av sjåen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Sjåen anses om en provisorisk bygning. Sjåen er oppført i 1976, litt preget av alderen. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av generell tilstand, alder og levetidsbetraktninger. Normalt vedlikehold må påregnes.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Grillhytta

Bygning generelt - Grillhytta	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Grillstuen er fundamentert på impregnerte telefonstolper som er gravd ned i bakken. Stubbloftkonstruksjon med impregnerte bord på gulv. Yttervegger i bindingsverkkonstruksjon med utvendig liggende bordkledning. Plassbygd takkonstruksjon med tresperrer, taktro og pappshingel til hovedtaktekking. Vinduer med malte trekarmar og 2-lags glass. Tredør med glass. Plassbygd grill/ildsted med pipeløsning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er merker på innvendig side av utvendig kledning etter fuktinndrev. Visuelt skjemmende men ikke alvorlig. Tilstandsgrad 2 settes på bakgrunn av en helhetlig vurdering av byggverket.
	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Beregninger

Årlige kostnader		
Forsikring (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Kommunale avgifter, stipulert (pr. mnd. Kr. 333)	Kr.	4 000
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. Kr. 667)	Kr.	8 000
Sum årlige kostnader	Kr.	18 000

Teknisk verdi bygninger		
Fritidsbolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	990 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 340 000
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig	Kr.	650 000
Anneks		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	176 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi – Anneks	Kr.	146 000
Badstu		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	220 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi – Badstu	Kr.	170 000
Vedsjåen		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	68 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 30 000
Sum teknisk verdi – Vedsjåen	Kr.	38 000
Grillhytta		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	65 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 20 000
Sum teknisk verdi – Grillhytta	Kr.	45 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 049 000

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.	350 000
Sum tomteverdi:	Kr.	350 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	1 399 000