

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Østskaugen 1071 - Kjølåsveien, 3624 LYNGDAL I NUMEDAL

Gnr 74: Bnr 7
3050 FLESBERG KOMMUNE
Fritidsbolig

SERTIFISERT TAKSTMANN
Jan-Erik Mikarlsen Medlem Norsk Takst
Telefon: 90194501
E-post: jan-erik@drammentakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22, 3024 DRAMMEN
Telefon: 90194501

Drammen [Takstsenter]
"Din Eiendomspartner"

Dato befaring: 27.05.2021
Utskriftsdato: 22.06.2021
Oppdragsnr: 23813
Referansenr: e84eeeb



Matrikkel: Gnr 74: Bnr 7
Kommune: 3050 FLESBERG KOMMUNE
Adresse: Østskaugen 1071 - Kjøllåsveien, 3624
LYNGDAL I NUMEDAL

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22, 3024 DRAMMEN
Telefon: 90194501



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/personvernerklaering/>

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/032b1c42-877d-4717-9460-a540ee37cbb7>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

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

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 tilsvarende 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 takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av '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/revirenten 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. Primærrrom- og sekundærrrom (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

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eiet fritidsboligen siden 27 Mai 2021.

Det er ikke opplyst om spesielle hendelser ved boligens bruk.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen.

Dersom ikke annet er nevnt har det ikke vært foretatt radonmåling i boligen.

Energiattest fremlegges hos megler.

Når det gjelder romfordeling, presiseres det at denne er angitt uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom, funksjonskrav og rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger er ikke fremvist ved befaring.

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

Frittliggende fritidsbolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur/ringmur av mur-betong.

Fritidsboligen er på 1 etasje
Åpent/krypkjeller under hytten.

REFERANSENIVÅ

Fritidsboligen er bygget i 1969.

Boligen skal derfor antatt være oppført ihht datidens byggeforskrifter.

Rapporten er utarbeidet som "Nivå 1"- rapport i hht. NS 3424 basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. Selv om det foreligger tilstandsanalyse er det likevel påkrevd å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "lov om avhending av fast eiendom" § 3-10. Sett ut ifra bygg forsk sin levetidstabeller vedr. bygningsdeler har enkelte bygningsdeler overlevd seg selv og det må automatisk påregnes kostnader til utbedringer og vedlikehold. Deler av konstruksjonen er gitt tilstandsgrad 2. Konsekvens av tilstandsgrad 2 er stort sett behov for mer enn normalt vedlikehold og kan påregnes oppgradert med tiden, tidsperspektiv kan ikke angis.

Tilstanden på el og røranlegg er ikke vurdert.

Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod på befaringdagen.

EGENSKAPER:

Boligen er bygget ihht. tidligere byggeforskrifter og det kan avvike noe fra dagens bygningskrav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc.

Bygningens referansenivå er byggeår og byggeskikk på oppføringstiden. Med utgangspunkt i dette er teknisk utførelse og overflater, generelt vurdert mot hva som kan forventes av standard som følge av bygningens alder.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:

Fritidsboligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår.

Det kan likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold og oppgraderinger med tiden.

Dette dreier seg om regelmessig vedlikehold og ettersyn av utvendig konstruksjon og henvisning mot normal levetid på de enkelte bygningselementene. Her nevnes i hovedtrekk at det kan med fordel monteres plast mot grunn i krypkjeller og at det anbefales en velfungerende drengroft på siden. Mye tyder på at terrenget er tilfredsstillende slik at det ikke er unormal fuktpåkjenning mot krypkjeller. Regelmessig ettersyn er noe som må påregnes da fukt kan finne veier i sprekker i fjell. Krypkjeller var tørr ved befaring.

Matrikkel: Gnr 74: Bnr 7
Kommune: 3050 FLESBERG KOMMUNE
Adresse: Østskaugen 1071 - Kjøllåsveien, 3624
LYNGDAL I NUMEDAL

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22, 3024 DRAMMEN
Telefon: 90194501



Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt.
Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Markedsverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er ihensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.

Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Idyllisk beliggenhet ned i mot vann, med selveiertomt og med vei og parkering.

Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 2 200 000

DRAMMEN, 22.06.2021

Jan-Erik Mikarlsen Medlem Norsk Takst
Bygn.Ing / Takstingeniør
Telefon: 90194501

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Roald Aas
Takstmann:	Jan-Erik Mikarlsen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.05.2021. - Jan-Erik Mikarlsen. Bygn.Ing / Takstmann. Tlf. 90194501 - Roald Aas.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Fritidsbolig
Beliggenhet:	Flott og usjenert beliggende i naturskjønne omgivelser, grensende til Kjølsåvatnet i Lyngdal i Flesberg kommune ca 25 km. nord for Kongsberg. Gode bade og-fiskemuligheter. Direkte adkomst til flotte natur-opplevelser og grenser inntil Trillemarka Naturvernområde med fredet urskog. Kort vei til Blefjell.
Standard:	Frittliggende fritidsbolig på en etasje, bygget i 1969. Fritidsboligen har en god planløsning og en normal hyttestandard på flater, innredninger og installasjoner, referanse til alder. Frittliggende anneks/stabbur, innredet med sengeplasser.
Om tomten:	Det er opparbeidet rundt hytta, for øvrig naturtomt. Parkering på egen grunn og vei frem til hytten.
Konsesjonsplikt:	Nei
Regulering:	Reguleringsforhold / plan, fremlegges hos megler.
Adkomstvei:	Privat - tinglyst veirett, ihht fremvist skjøte.
Tilknytning vann:	Privat - felles brønn i området, konferer eier.
Tilknytning avløp:	Lukket gråvannstank.
Andre forhold:	Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3050 FLESBERG Gnr: 74 Bnr: 7
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 853,3 m ² Arealkilde: Hentet fra Eiendomsverdi, 2021.
Hjemmelshaver:	Roald Aas
Adresse:	Østskaugen 1071, 3624 Lyngdal i Numedal
Kommentar:	Opplysninger er hentet fra Eiendomsverdi 2021.

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.		Ikke fremlagt. Innhentes av megler.			
Egenerklæring		Ikke utfylt			
Forsikringsavtale		Fullverdiforsikret.			
Grunnbokutskrift		Innhentes av megler.			
Målebrev		Ikke fremlagt. Innhentes av megler.			
Reguleringsplaner		Ikke fremlagt. Innhentes av megler.			
Eier		Har gitt informasjon om eiendommen			
Eiendomsverdi		Eiendomsdata er hentet fra eiendomsverdi.no			

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 utfyllt.

Bygninger på eiendommen

Fritidsbolig

Bygningsdata

Byggeår:	1969
Anvendelse:	Frittliggende fritidsbolig på et plan

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	64	57	45	12	Entré, gang, toalettrom, 2 soverom, bod, bad, kjøkken, stue. Hems med flateareal på 12 kvm
Sum bygning:	64	57	45	12	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealer er oppmålt innvendig. Ved utregning av BTA er det lagt til grunn en gjennomsnittlig veggtykkelse.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kjøkken, vindfang, stue, toalett rom, 2 soverom	Utvendig bod

Anneks/utebod

Bygningsdata

Byggeår:	Kilde: ukjent antatt 80 tallet
----------	--------------------------------

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	10	9		9	
Sum bygning:	10	9	0	9	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

Konstruksjoner

Fritidsbolig

Bygning generelt - Fritidsbolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Frittliggende hytte på et plan, bygget i 1969. Hytten har en standard oppbygging.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

Overflater, generelt	
Beskrivelse:	Gulv er tekket med overflater av gulvbord, belegg. Vegger er tekket med panel. Tak/himling er tekket med panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normalt enkel hyttestandard på flater. Det kan påregnes små overflateavvik på innvendige flater.

TG: 1


Grunn og fundamenter - Fritidsbolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.


Direkte fundamentering	
Beskrivelse:	Byggegrupp består av fjell. Boligen er fundamentert med ringmur på grunn. Ref til alder - byggemåte, ikke isolert mot grunn. Dette var ikke vanlig ref alder.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	krypkjeller, adkomst utenfra på en del og luke i stuegulv. Det er ikke registrert setningsskade i boligens synlige fundament. Det er stedvis registrert små sår, sprekker. Det er viktig med riktig og god ventilering. Det kan med fordel monteres plast mot grunn.

TG: 2


Grunnmur - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.


Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Grunn-/ringmur av mur- betong, utvendig pusset. Krypkjeller under hytta. Luke i gulv, stue. Det er registrert ventiler i mur.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert setningsskader i synlig grunnmur. Grunnmur / ringmur kan påregnes generelt vedlikehold. Stedvis noe sprekker og løs puss/sår.	TG: 2 

Drenering - Fritidsbolig

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.


Drenering

Beskrivelse:	Eiendommen ligger i svakt skrånet terreng og det er åpent / krypkjeller under hytten.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overvann følger terreng. Det ble ikke registrert noe unormalt ved befarng. Eiendommen ligger naturlig til på en høyde. Det er viktig at det alltime er en fungerende drencgrøft rundt og på den ene siden av hytten som leder overvann ut på siden.	TG: 2 

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 stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.


Yttervegger

Beskrivelse:	Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendig panel er av normal kvalitet, men må påregnes regelmessig vedlikehold. Stedvis noe slitt / sprukken panel.	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 består av tre med to lags enkle glass, 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:	Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold.	TG: 2 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Standard inngangsdør av tre, fra byggeår. Enkel dør til utvendig bod.	
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:	Dører kan påregnes noe justering / vedlikehold med tiden.	TG: 2 


Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige behandlede tredører.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører kan påregnes småjusteringer / vedlikehold.	TG: 1 

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:	Taktypen består av saltak. Takkonstruksjonen består av sperretak. Liten luke i utvendig gavel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke registrert / indikert fukt i konstruksjonens innside, stedvis gamle fuktmerker. Det er registrert lufting i konstruksjonen - spalte i gesims. Konstruksjonen kan med fordel isoleres bedre og samtidig opprettholde god lufting.	TG: 2 

Taktekking - Fritidsbolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Taket er tekket med stålplater. Vites ikke alder. Undertaket består av bordtak - rupanel. Vites ikke noe om underlagspapp, sløyfer og lekter.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år. Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Påregnes regelmessig ettersyn / vedlikehold. Vindskiene og gesimsen må påregnes regelmessig vedlikehold.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Renner, nedløp og beslag - Fritidsbolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp består av stål. Beslag rundt pipe-tak og ved overgang, tak-vegg.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Renner er ikke funksjonsprøvd. Det ble ikke registrert utette renner/nedløp ved befaring. Renner og beslag må påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Fritidsbolig

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

Trapper og ramper

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Steinlagt uteplass ved inngang til hytten.	
--------------	--	--

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:	Skorsteinen består av leca. Montert vedovn i stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anbefales at pipe behandles over tak. Stedvis små sår-sprekker. Ikke registrert noe unormalt / skader på synlige pipeflater innvendig. Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann. Dette utføres av det lokale feiervesen.	

Etasjeskillere - Fritidsbolig

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

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Etasjeskiller består av tre / trebjelkelag, antatt isolert og tekket med gulvbord. Det er registrert kreosotbehandlede bjelker i krypkjeller.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis registrert små ujevnheter / retningsavvik i gulv/himling. Det er viktig med god / tilfredsstillende ventilering av krypkjeller. Og det anbefales montering av plast mot grunn, dette for bedre klima i krypkjeller. Treverk kan anbefales behandlet med borakol, vedlikeholdstiltak.

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.

Overflater, generelt - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Gulv er tekket med gulvbord. Veggene er tekket med panel. Tak/himling er tekket med panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble ikke indikert / registrert fukt ved befarings.

TG: 1



Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkken inneholder plassbygget innredning fra byggeår. Ventilator over komfyr. Det er åpen løsning mot stue-spisestue.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vedlikehold kan påregnes med tiden.

TG: 1



VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Fritidsbolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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.

Luftbehandling, generelt

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Det er ikke innlagt vann i hytten. Det er enkelt avløpsanlegg for gråvann til utvendig tett tank. Det opplyses at det er en felles brønn i området for å hente vann, konferer eier.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rørøppegget er ikke kontrollert av takstmann, med den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Videre bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Nevnte betraktninger i rapporten må sees på som generelle.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Det er ikke innlagt sanitærinstallasjoner i hytta. På toalettrom er det montert Incinolett forbrenningstoalett. Gråvann i fra kjøkkenvask og til lukket tank.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Toalett er ikke kontrollert av takstmann.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming består av vedfyring.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

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:	Åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med skrusikringer, plassert i utvendig bod.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El-anlegget er ikke kontrollert av takstmann.

Nettutstyr

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	
---------------------------------------	--

Diverse utstyr - Fritidsbolig

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.


Annet fast inventar

Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:		
---------------------------------------	--	--

Anneks/utebod

Bygning generelt - Anneks/utebod

Bygning, generelt

Beskrivelse:	Anneks, antatt bygget på -80 tallet. Søylefundament på ringmur. Trebjelkelag, tekket med malte gulvbord. Laftede vegger. Saltak, tekket med stålplater. Enkelt vindu. Knust glass. Standard inngangsdør av tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Påregnes generelt vedlikehold - oppgradering med tiden.	TG: 2 

Beregninger

Årlige kostnader

Forsikring og kommunale avgifter oppgis av megler ved eierskifte		
Vedlikeholdskostnader, antatt (pr. mnd. Kr. 833)	Kr.	10 000
Sum årlige kostnader	Kr.	10 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 500 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 600 000	
Sum teknisk verdi – Fritidsbolig			Kr. 900 000
Anneks/utebod			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	100 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 40 000	
Sum teknisk verdi – Anneks/utebod			Kr. 60 000
Sum teknisk verdi bygninger			Kr. 960 000