

Tilstandsrapport

📍 Kaldalslia 163, 9402 HARSTAD

📖 HARSTAD kommune

gnr. 85, bnr. 26

Markedsverdi

300 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 32 m², Bod 8 m²



Befaringsdato: 09.12.2022

Rapportdato: 16.12.2022

Oppdragsnr.: 20415-1162

Referansenummer: PN1188

Autorisert foretak: Jakobsen Takst og Bygg AS



Gyldig rapport
16.12.2022

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.



Robert Jakobsen

Robert Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
16.12.2022 | HARSTAD

Jakobsen Takst og Bygg AS

Østenbekkveien 42 A
928 42 296

Rapportansvarlig

Robert Jakobsen
Uavhengig Takstingeniør
robert@jtob.no
928 42 296



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år. Det må også foreligge dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Normal slitasje. Straktiltak er ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny, og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

! TG 2

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak
- Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak

I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i tilstander som krever tiltak, og tilstander som ikke krever umiddelbare tiltak. TG2 betyr at konstruksjonen enten har feil utførelse, en skade eller tegn på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid. Det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder, eller overvåke bygningsdelen spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Beskrivelse av eiendommen

[Gå til side](#)

Generelt preges bygningen av utsatt vedlikehold, der flere reparasjoner eller oppgraderinger må påregnes.

Fritidsbolig - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekke er galvaniserte stålplater fra byggeår.
Vindskier av tre.
Takrenner og nedløp av plast av eldre dato.
Bygningen har saltak med tresperrer fra byggeår.
Undertak består av taktro av tre.

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår. Ukjent grad av isolering.
Liggende kledning utvendig.

Trekarmvindu med koblede glass.
Ytterdør av tre.

Terrasse med trapp i trekonstruksjoner.
Konstruksjonen er noe påbygd en tid tilbake på oversiden.

Gulv/etasjeskiller er utført som en enkel stubbloftskonstruksjon mot bakken.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflate gulv: Gulvbord av tre, vinylbelegg.
Overflate vegger: Trepanel og tapet.
Overflate himling: Malte overflater på porøse trefiberplater.

Teglpipen fra byggeår.
Det er montert en vedovn i stue, samt en vedovn med kokeplater på kjøkken.

Innvendig tredør mellom vindfang og kjøkken.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med enkel utførelse.
Skap/skuffer med malte fronter. Benkeplate av laminat.
I vindfang er det et eldre skap med heldekkende vaskekum/beslag av stål.
Kjøkkenet er ikke tilknyttet vann/avløp.
Det har vært benyttet en frittstående gasskomfyr.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn.
Bygningen er oppført på pilarer av betong.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	40 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	32 m ²
Totalpris	300 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	32	32	0
Sum	32	32	0
Bod			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	8	0	8
Sum	8	0	8

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 460 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

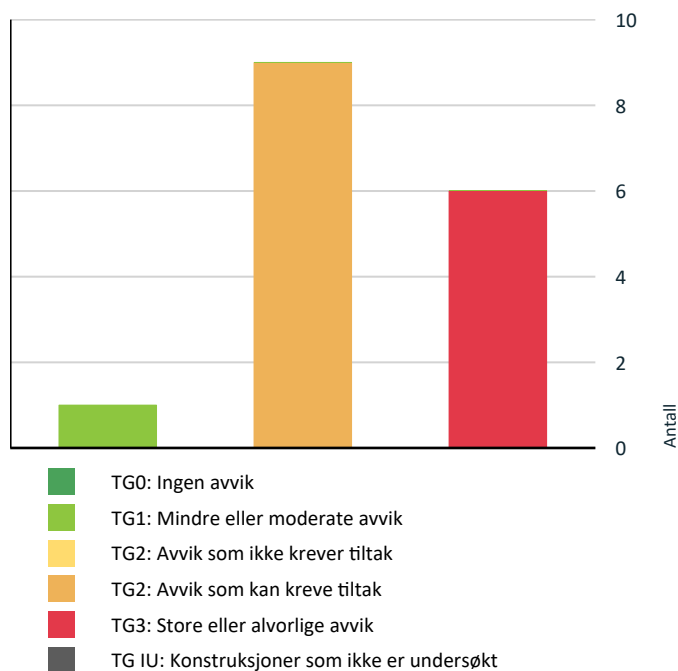
Det bemerkes at utebod på eiendommen er oppført delvis utenfor tomtegrensen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

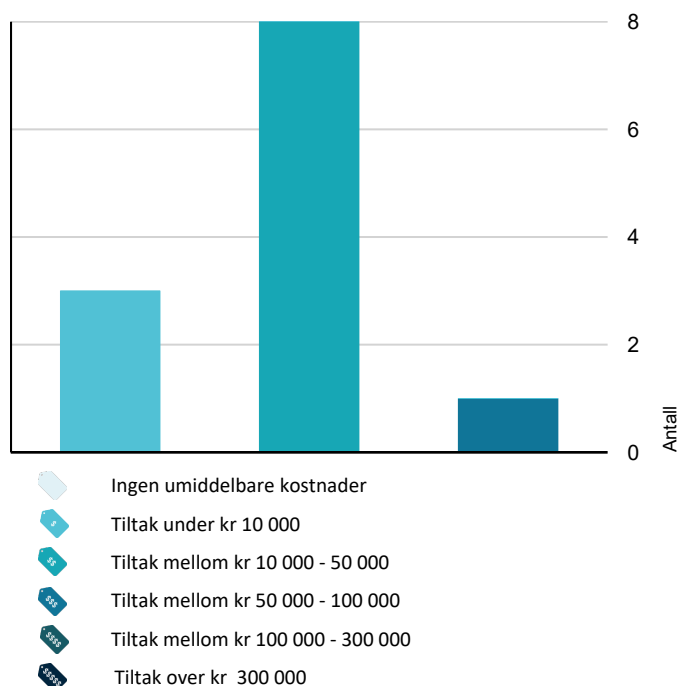
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ved kontroll på hems registrert indikasjoner på lekkasje fra taktekke.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Normal levetid på takrenner av plast er 20-30 år. Mer enn halvparten av forventet levetid på takrenner er oppbrukt. Det mangler takfotbeslag mellom renner og taktekke. Det er indikasjon på lekkasje fra pipebeslag.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist lokale råteskader i undertak/tresperrer. Høyt fuktnivå målt i trekonstruksjoner ved pipe.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist setninger i fundament. Konstruksjonen har skjevheter og enkelte skader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Bjelkelaget ligger mer eller mindre mot bakken på overside. Konstruksjonen er underdimensjonert i.h.t dagens krav. I vindfang ved inngang er det påvist en større skjevhet i gulv. Det ble registrert unormale forskjeller på fuktindikator ved overflatesøk på gulv.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist en større sprekk i brannmur ved siden av pipe.
Sprekk er sannsynlig forårsaket av setninger under bygningen. Setning har også medført en skade i døråpning/vegg ved brannmur.
Der noe løse steiner/skade i pipe på loft.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er spor av en lekkasje i vegg over inngangsdør.
Det er påvist forhøyede fuktverdier i trepanel innvendig.
Kledningen ligger stedvis for nært bakkenivå, dette øker risiko for skader.
Kledningen er mangelfullt vedlikeholdt de senere år.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er værslitte med betydelig avflassing utvendig.
Det er påvist noen feil med beslagløsninger utvendig.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren er noe værslitt utvendig.
Treghet i låsemekanisme.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist en mugg/fuktskade i himling ved pipe.
Generelt er det eldre, slitte overflater innvendig.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Låsemekanisme på dør er defekt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje i overflater og mekanismer.
Innredning er funksjonell til enkel bruk.



Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig avtrekk.



Tekniske installasjoner > Andre installasjoner

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Anlegget er ikke funksjonstestet, ukjent tilstand.
Vurdering er basert på alder.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er indikasjon på at det har vært noe sig/setninger i pilarer gjennom årenes løp.
Enkelte pilarer har midlertidige understøttelser.



Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1959

Kommentar
Byggeår er hentet fra matrikkelutskrift (Ambita).

UTVENDIG

Taktekking

TG 3

Taktekke er galvaniserte stålplater fra byggeår.
Vindskier av tre.
Taktekket var snødekt på befaringen.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved kontroll på hems registrert indikasjoner på lekkasje fra taktekke.

Tiltak

- Tiltak:

I kombinasjon med alder og tilstand må taktekket påregnes å skiftes.
Det må også etableres et nytt undertak/takduk.
Se videre kommentarer under takkonstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Nedløp og beslag

TG 3

Takrenner og nedløp av plast av eldre dato.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal levetid på takrenner av plast er 20-30 år. Mer enn halvparten av forventet levetid på takrenner er oppbrukt.
Det mangler takfotbeslag mellom renner og taktekke.
Det er indikasjon på lekkasje fra pipebeslag.

Tiltak

- Tiltak:

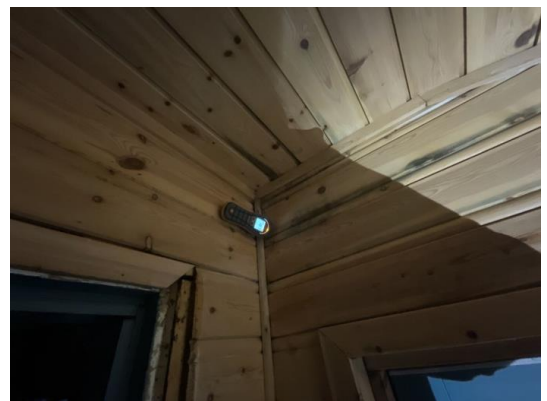
Takrenner bør skiftes ut samtidig med taktekke.
Det er anbefalt med et heldekkende pipebeslag rundt pipen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger har bindingsverk fra byggeår. Ukjent grad av isolering.
Liggende kledning utvendig.



Spor av lekkasje i vegg over inngangsdør.

Tilstandsrapport



Kledningen ligger nært til bakken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er spor av en lekkasje i vegg over inngangsdør. Det er påvist forhøyede fuktverdier i trepanel innvendig. Kledningen ligger stedvis for nært bakkenivå, dette øker risiko for skader.

Kledningen er mangelfullt vedlikeholdt de senere år.

Tiltak

- Tiltak:

Det må foretas lokale utbedringer og vedlikehold av utvendige veggfasader.

Enkelte utskiftinger av kledning kan påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Takkonstruksjon/Loft

TG 3

Bygningen har saltak med tresperrer fra byggeår. Undertak består av taktro av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist lokale råteskader i undertak/tresperrer. Høyt fuktnivå målt i trekonstruksjoner ved pipe.

Tiltak

- Tiltak:

Råteskadet trevirke må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 2

Trekarmvindu med koblede glass.



Feilmontering av beslag.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er værslitte med betydelig avflassing utvendig.
Det er påvist noen feil med beslagløsninger utvendig.

Tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes en del utbedringer og vedlikehold.
Behov for enkelte utskiftinger kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Ytterdør av tre.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døren er noe værslitt utvendig.
Treghet i låsemekanisme.

Tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold/reparasjon

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Terrasse med trapp i trekonstruksjoner.
Konstruksjonen er noe påbygd en tid tilbake på oversiden.
Begrenset kontroll p.g.a snødekte flater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist setninger i fundament.
Konstruksjonen har skjevheter og enkelte skader.

Tiltak

- Tiltak:

Reparasjoner og vedlikehold.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Andre utvendige forhold

TG 3

Gulv/etasjeskiller er utført som en enkel stubbloftskonstruksjon mot bakken.

På undersiden er det en del områder som ikke er mulig å undersøke p.g.a takhøyden.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bjelkelaget ligger mer eller mindre mot bakken på overside.
Konstruksjonen er underdimensjonert i.h.t dagens krav.
I vindfang ved inngang er det påvist en større skjevhet i gulv. Det ble registrert unormale forskjeller på fuktindikator ved overflatesøk på gulv.

Tiltak

- Tiltak:

Det er behov for nærmere undersøkelser.
Reparasjoner kan påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

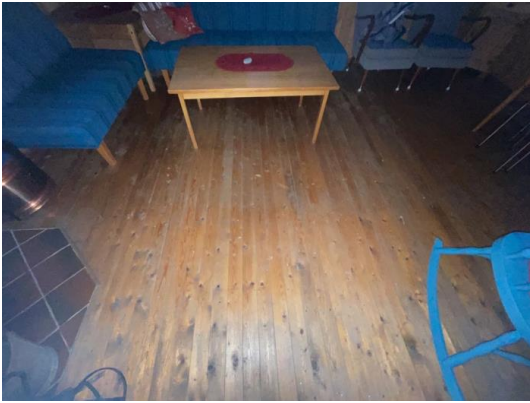
INNVENDIG

Tilstandsrapport

Overflater

TG 2

Overflate gulv: Gulvbord av tre, vinylbelegg.
Overflate vegger: Trepanel og tapet.
Overflate himling: Malte overflater på porøse trefiberplater.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en mugg/fuktskade i himling ved pipe.
Generelt er det eldre, slitte overflater innvendig.

Tiltak

- Tiltak:

En del oppussing eller utskiftinger kan påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Pipe og ildsted

TG 3

Tegpipe fra byggeår.
Det er montert en vedovn i stue, samt en vedovn med kokeplater på kjøkken.
Sotluke er på kjøkken.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist en større sprekk i brannmur ved siden av pipe.
Sprekk er sannsynlig forårsaket av setninger under bygningen. Setning har også medført en skade i døråpning/vegg ved brannmur.
Der noe løse steiner/skade i pipe på loft.

Tiltak

- Tiltak:

Brannmur/pipe må repareres. Det anbefales at fyringsanlegget kontrolleres av feiertilsyn før dette tas i bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig tredør mellom vindfang og kjøkken.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låsemekanisme på dør er defekt.

Tiltak

- Tiltak:

Låsekasse må skiftes

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med enkel utførelse.

Skap/skuffer med malte fronter. Benkeplate av laminat.

I vindfang er det et eldre skap med heldekkende vaskekum/beslag av stål.

Kjøkkenet er ikke tilknyttet vann/avløp.

Det har vært benyttet en frittstående gasskomfyr.



Plassert i vindfang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist noe slitasje i overflater og mekanismer.

Innredning er funksjonell til enkel bruk.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Avtrekk

TG 2

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Tiltak

- Andre tiltak:

Montering av avtrekksvifte er ikke mulig da det ikke er innlagt strøm i bygningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Ventilasjon

TG 1

Naturlig ventilasjon fra klaffventiler i yttervegg.

Andre installasjoner

TG 2

Det er montert et 12V solcelleanlegg i hytta.
Solcelle panel er montert på tak.
På hems er det en solcelleregulator montert på vegg.
Det er lagt opp ledningsnett til noen lyspunkt/stikkontakter innvendig.
Anlegget er av eldre dato.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Anlegget er ikke funksjonstestet, ukjent tilstand.
Vurdering er basert på alder.

Tiltak

- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Bygningen er oppført på pilarer av betong.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er indikasjon på at det har vært noe sig/setninger i pilarer gjennom årenes løp.
Enkelte pilarer har midlertidige understøttelser.

Tiltak

- Tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser, samt foreta noen utbedringer.
Setninger må overvåkes over tid for å kunne fastslå om disse er stabilisert/av eldre dato, eller er pågående.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

32 m²/32 m²

Fritidsbolig: Vindfang, Kjøkken, Stue, Soverom

Andre bygg: Bod

Bruksareal andre bygg: 8 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 300 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 460 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

300 000

Konklusjon markedsverdi

300 000

Markedsvurdering

Markedsverdien er fastsatt på grunnlag av sammenlignbare fritidsboliger i Harstad området.

Det er i vurderingen benyttet database som overvåker boligprisene i hele landet.

Det er hensyntatt hyttas tilstand, standard og andre faktorer som kan påvirke verdien på takstobjektet.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 450 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	200 000

Bod

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	60 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Bod	Kr.	10 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 210 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	250 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 250 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	460 000
--	------------	----------------

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	32	32	0	Vindfang , Kjøkken , Stue , Soverom	
Sum	32	32	0		

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.

I 2. etasje er det en hems med 2 rom/soveplasser. Arealet er ikke måleverdig på grunn av lav takhøyde.

Gulvareal utgjør ca 27 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det bemerkes at utebod på eiendommen er oppført delvis utenfor tomtegrensen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Hems mangler alternativ rømningsvei, og er ikke godkjent som rom for varig opphold.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
1. Etasje	8	0	8		Bod
Sum	8	0	8		

Kommentar

Arealene er oppmålt på befaringen.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverksjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.12.2022	Robert Jakobsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5402 HARSTAD	85	26		0	873.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kaltdalslia 163

Hjemmelshaver

Motrøen Per Karsten Kaspersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et populært hytteområde ved Møkkelandsvannet, Harstad Kommune.

Mulighet for varierte fritidsaktiviteter i området.

Det er også alpinanlegg i Sollia som ligger ca 5 km fra eiendommen.

Hytta ligger på nedsida av gårdsvei langs Møkkelandsvannet.

Pen utsikt i retning mot nord/øst.

Normalt gode solforhold på eiendommen.

Til sentrum av Harstad er det 8.8 km.

Adkomstvei

Adkomstvei er privat.

Eiendommen er opprettet fra Gnr 85, Bnr 5. I.h.t til Grunnboksutskrift for denne, er det tinglyst en veirett for den takserte eiendommen, detaljer av veiretten er ikke undersøkt av undertegnede.

Tilknytning vann

Hytta har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Det er ikke avløp fra hytta.

Regulering

Området er uregulert LNFR areal i kommuneplanens arealdel.

Om tomten

Tomten er i hovedsak naturtomt. Beliggenhet i skrånende terreng.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
110 000	2000

Bygninger på eiendommen

Bod

**Byggeår**

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel

Vedlikehold

Bygningen har skjevheter og råteskader.
Betydelig vedlikeholdsbehov.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart		WEB	Innhentet	0	Nei
Reguleringsplan		WEB	Innhentet	0	Nei
Utskrift fra Grunnboken		WEB	Innhentet	0	Nei
Matrikelutskrift		WEB	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PN1188>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon