

Tilstandsrapport

📍 Geitvassdraget 82 , 8519 NARVIK

📖 NARVIK kommune

Gnr. 87, Bnr. 1, Fnr. 321

Markedsverdi

1 150 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 63 m²



Befaringsdato: 26.08.2022

Rapportdato: 19.09.2022

Oppdragsnr: 10864-1220

Referansenummer: DN1039

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert takstmann: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



Gyldig rapport
19.09.2022

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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Fokus Takst as

Fokus takst as holder til midt i Narvik sentrum - men har hele Nord-Norge som base.

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 12 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

Vi leverer takstrapporter i hovedsak for bolig/tilstand - næringsbygg - skade/reklamasjon.



Mads Parten
Uavhengig Takstmann
19.09.2022 | NARVIK

Fokus Takst AS

Pb. 629
994 99 940

Rapportansvarlig

Mads Parten
Uavhengig Takstmann
mads@fokustakst.no
994 99 940

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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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, anneks, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



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.



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.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr. 10 000



Tiltak mellom kr. 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr. 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr. 100 000 - 300 000



Tiltak over kr. 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende fritidsbolig beliggende i populært hytteområde ved Geitvann på Bjørnfjell.

Hytten er av normal/enkel standard i hovedsak fra byggeår og fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene men har noe vedlikeholdsbehov.

2018: Takteking byttet, med beslag og takrenner.

2018: Ny veranda og utvendige trapper.

2018: Nytt solcellepanel med batteripakke.

Bygningen ikke vesentlig endret eller ombygd siden byggeår.

Generelt er bygningen oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig ved oppføringstidspunktet.

Avvik som er påvist skyldes i hovedsak normalt elde og normal bruks slitasje.

Generelt holder bygningen normalt god standard i forhold til bygningens alder.

Noe vedlikehold må kunne påregnes.

Tilstandsgrader er satt ut fra bygningsdelenes alder, det er ikke påvist noe større synlige feil eller mangler foruten det som er nevnt i rapport.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

Det er viktig å påpeke at bygningen er oppført i henhold til de forskrifter som var gjeldende i 1987.

Dette tilsier at ved opp-pussing/ombygging og bruk vil det kunne avdekkes feil og mangler som ikke er synlig ved visuell befarung.

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller

kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking av pappshingel.

- Taktekking er stedvis ufagmessig utført.

- Det er åpning i taktekingen ved pipen.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner av metall, innmurt bly-beslag rundt pipe og gummimansjett rundt luftelyre.

- Beslagløsningene er ikke fagmessig utført.

- Nedløpsrør fra takrenne mangler.

Yttervegger av bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. (Elementer)

Utvendig kledning av liggende bordkledning i malt utførelse.

- Musebånd mangler.

- Det er noe begrenset lufting til bordkledningen.

- Noe avflakket maling på baksiden ved terrasse.

Saltak av trebjelker, limtretragere og trobord.

Bygningen har trevinduer med koblet glass med sprosser fra byggeår.

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt, malt balkongdør i tre med glassfelt og en enkel bod-dør i tre.

Beskrivelse av eiendommen

Utgang til delvis overbygget veranda
fundamentert på pilarer fundamentert til mark.

Veranda og rekkverk er bygget i trykkimpregnert
og malte materialer.

Veranda mellom trapper til inngangsparti
fundamentert til mark på pillarer.

Veranda er bygget i trykkimpregnerte materialer.

- Rekkverk mangler.

Det er to trapper bygget i trykkimpregnerte
materialer til verandaene.

Rekkverk mangler.

Det er et eldre, enkelt vedskjul satt opp i plank på
eiendommen.

Taket er tekket med asfaltpapp, men denne er
forvitret og har begrenset funksjon.

-Bygningen er og anse som et rivningsobjekt.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i hovedsak av tregulv i
furu.

Vegger med trepanel.

Innvendige himlinger/tak med trepanel.

-Noe skjevheter i gulv.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Det er noe sopputvikling på stubbeloft/plater
under hytten.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er
heller ikke utført med radonsperre.

Hytten har elementpipe og Jøtul vedovn plassert
på flislagt gulv i stuen.

- Feierluke mangler.

Sokkel av pipe er i teglstein.

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

- Det er noe sopputvikling på papp under hytten.

- Det samler seg vann i krypkjelleren på våren
som forsvinner igjen når dreneringen tiner opp.

Innvendige dører av furu fyllingsdører.

Stellerom med baderomsinnredning med
heldekkende servant 2 høyskap og speilskap.

Forbrenningstoalett type Cinderella på gass.

Stellerrommet har tregulv og trepanel på vegger
og i tak.

- Merker etter fukt bak forbrenningstoalettet.

Eier opplyser i egenerklæringen at det tidligere
har vært en lekkasje i takgjennomføringen til
lufferøret fra toalett.

Lekkasjen er utbedret.

Lavspent-anlegg med solcellepanel og
batteripakke.

Solcellepanel og batteripakke byttet i 2018.

Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre furu.

Benkeplate av laminat med nedfelt med dobbel oppvask-kum.

Fliser over benk.

Kjøleskap og komfyr på gass.

Det er kun naturlig ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Hytten har kun naturlig ventilasjon.

Røykvarslere og håndbrannslukker.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Drenering av ukjent utførelse og alder.

- Eier opplyser i egenerklæringen at dreneringen under hytten fryser på vinteren og tiner på våren.

- Det er noe fuktig i areal under hytten.

Grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmur, deler av hiten fundamentert på pilarer.

-Pilarer under hytten er ikke laget av egnet materiale og bør utbedres.

Naturtomt med berg, greit og lyngvegetasjon, noe mindre busker.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	63 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	63 m ²
Totalpris	1 150 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	63	63	0
Sum	63	63	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 750 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

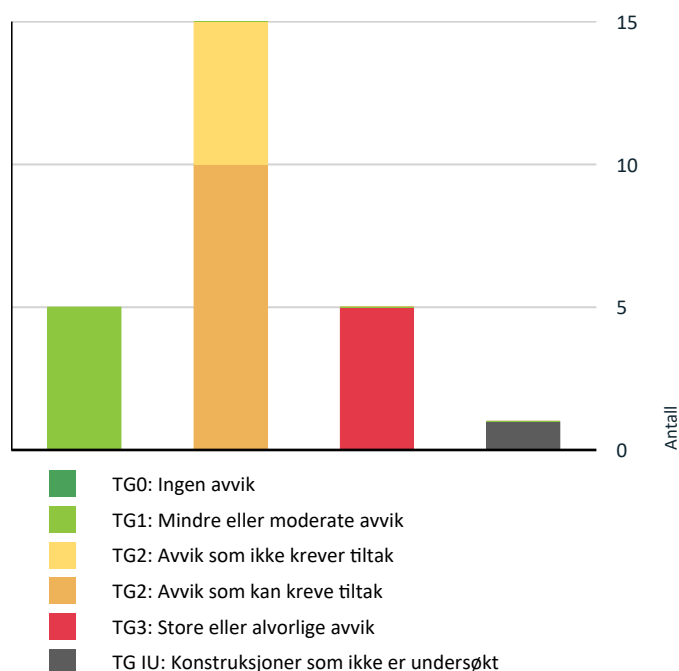
Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort noen mindre utvendig endringer på tak og inndeling.

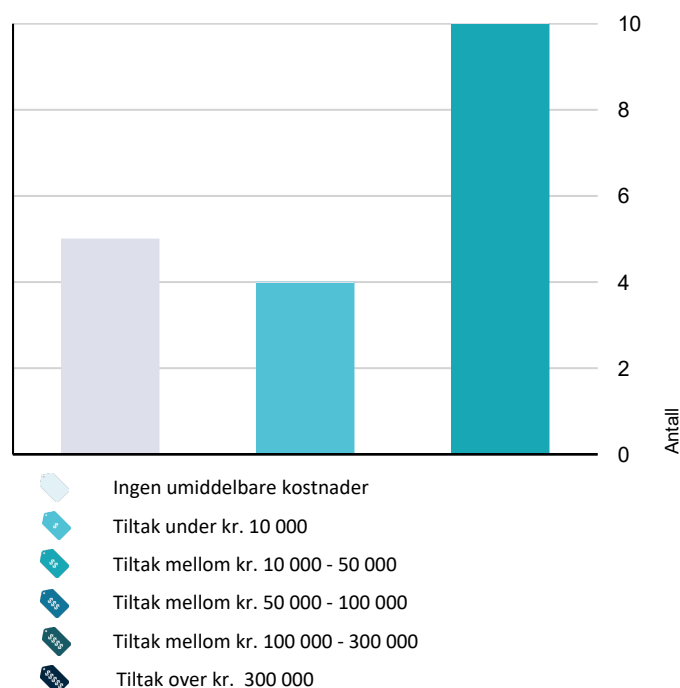
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

Takstmann Mads Parten er sertifisert på områdene verditaksering av boligeiendommer, verditaksering av næringsseiendommer og tilstandsvurdering av boligeiendommer og skade.

Mads Parten har godkjenning for European Valuation Standards EVS av Tegova.

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget. Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstmannens egne observasjoner er lagt til grunn gjennom befaring av bygningen. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen er møblert og i bruk. Tak observert fra bakken.

-Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha betydning for eiendommens verdi enn det som er nevnt i dokumentet.

Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjonen.

Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggeforskrifter som var gjeldene ved oppføringen).

Takstmann kan ikke lastes for skjulte feil og mangler og man forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremstod ved befaringen.

Opplysninger om bygningsdeler, skjulte/åpne konstruksjoner, påkostninger, vedlikehold, mangler o.l er basert på opplysninger gitt av eier eller eiers representant.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Utvendig > Andre utvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Feierluke er skadet.

Feierluke mangler.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Krypjkjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.

Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

! TG 1 KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Strøm/solcellepanel.

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taktekkinger ikke fagmessig utført.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Beslagløsningene er ikke fagmessig utført.

Nedløpsrør fra takrenne mangler.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er avvik:

Det er noe ujevnheter under taktekkningen nederst mot takrenner. Ukjent årsak og omfang. Se bilde under taktekkning.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert symptom på sopp/råte.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Merker etter fukt bak forbrenningstolett.



Kostnadsestimat : Under 10 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Pilarer er ikke bygget av egnet materiale., Lecablokker som står feil vei uten betong i hulrom.



Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke

Stedvis noe tregheit i dører.

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Eier.

Standard
Fritidsbolig av normal/enkel standard i hovedsak fra byggeår.

Vedlikehold
Hytten fremstår som normalt vedlikeholdt opp gjennom årene og er tidvis noe oppgradert utvendig med noe ny kledning, terrasser og takteking.

Noe vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Taktekking av pappshingel.

- Taktekking er stedvis ufagmessig utført.
- Det er åpning i taktekingen ved pipen.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.



2 lag.



Alder: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Taktekkinger ikke fagmessig utført.

Tiltak

- Tiltak:
Taket må påregnes utbedret ved takfot på baksiden.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner av metall, bly-beslag innpusset rundt pipe og gummimansjett rundt luftelyre.

- Beslagløsningene er ikke fagmessig utført.
- Nedløpsrør fra takrenne mangler.



Alder: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Beslagløsningene er ikke fagmessig utført.

Nedløpsrør fra takrenne mangler.

Tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Det bør monteres heldekkende beslag over pipe og luftelyre.

Nedløpsrør fra takrenner må monteres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger av bindingsverkkonstruksjon fra byggeår. (Elementer)

Utvendig kledning av liggende bordkledning i malt utførelse.

- Musebånd mangler.
- Det er noe begrenset lufting til bordkledningen.
- Noe avflakket maling på baksiden ved terrasse.



Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon.

Tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak av trebjelker, limtredragere og trobord.



Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er avvik:

Det er noe ujevnheter under taktekingen nederst mot takrenner. Ukjent årsak og omfang. Se bilde under takteking.

Tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Vinduer

TG 2

Bygningen har trevinduer med koblet glass med sprosser fra byggeår.



Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Tiltak

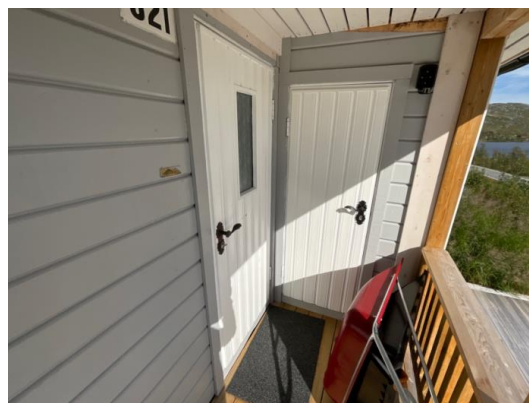
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Dører

TG 2

Bygningen har malt hovedytterdør med glassfelt, malt balkongdør i tre med glassfelt og en enkel bod-dør i tre.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke
- Stedvis noe treghet i dører.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Utgang til delvis overbygget veranda fundamentert på pilarer fundamentert til mark.

Veranda og rekkverk er bygget i trykkimpregnert og malte materialer.



Alder: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

TG 3

Veranda mellom trapper til inngangsparti fundamentert til mark på pillarer.

Veranda er bygget i trykkimpregnerte materialer.

- Rekkverk mangler.



Alder: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Utvendige trapper

TG 3

Det er to trapper bygget i trykkimpregnerte materialer til verandaene.

Rekkverk mangler.



Alder: 2018

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

TG 3

Det er et eldre, enkelt vedskjul satt opp i plank på eiendommen.

Taket er tekket med asfaltpapp, men denne er forvitret og har begrenset funksjon.

-Bygningen er og anse som et rivningsobjekt.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltak

- Tiltak:

Rivningsobjekt.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

INNENDIG

Overflater

TG 1

Innvendige overflater i hovedsak av tregulv i furu.

Vegger med trepanel.

Innvendige himlinger/tak med trepanel.

-Noe skjevheter i gulv.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

- Det er noe sopputvikling på stubbeloft/plater under hytten.

Det er opplyst at det samler seg vann i krypkjelleren på våren som forsvinner igjen når dreneringen tiner opp.



Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Radon

TG 2

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

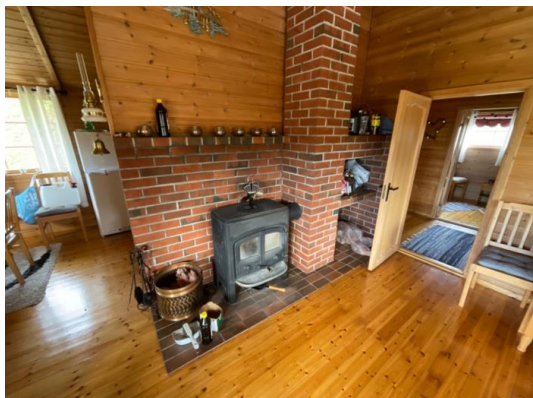
Pipe og ildsted

TG 3

Hytten har elementpipe og Jøtul vedovn plassert på flislagt gulv i stuen.

- Feierluke mangler.

Sokkel av pipe er i teglstein.



Hull til sotluke er fylt med isolasjon.

Vurdering av avvik:

- Feierluke er skadet.

Feierluke mangler.

Tiltak

- Tettingen rundt pipa må undersøkes.

Feierluke bør etableres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Krypkjeller

TG 3

Krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

- Det er noe sopputvikling på papp under hytten.

- Det samler seg vann i krypkjelleren på våren som forsvinner igjen når dreneringen tiner opp.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er stedvist påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Tiltak

- Skadet treverk må skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører av furu fyllingsdører.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Andre innvendige forhold

TG 2

Stellerom med baderomsinnredning med heldekkende servant 2 høyskap og speilskap.

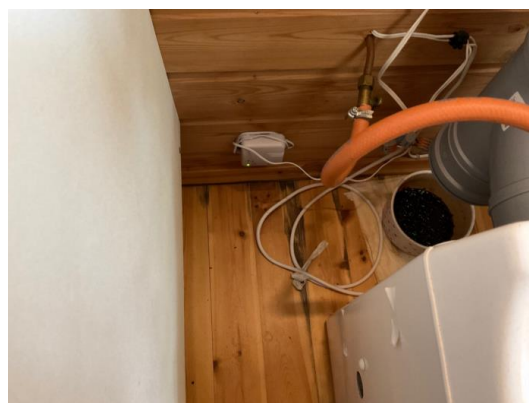
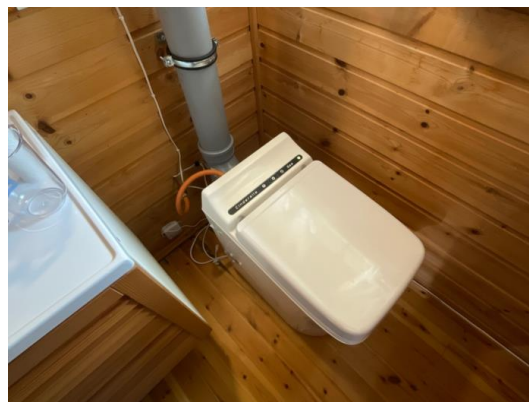
Forbrenningstoalett type Cinderella på gass.

Stellerrommet har tregulv og trepanel på vegger og i tak.

- Merker etter fukt bak forbrenningstoalettet.

Eier opplyser i egenerklæringen at det tidligere har vært en lekkasje i takgjennomføringen til lufterøret fra toalett.

Lekkasjen er utbedret.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Merker etter fukt bak forbrenningstoalett.

Tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tilstandsrapport

Strøm/solcellepanel.

TG IU

Lavspent-anlegg med solcellepanel og batteripakke.

Solcellepanel og batteripakke byttet i 2018.



Alder: 2018

Kilde: Eier

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter i heltre furu.

Benkeplate av laminat med nedfelt med dobbel oppvask-kum.

Fliser over benk.

Kjøleskap og komfyr på gass.



Tilstandsrapport

Avtrekk

TG 2

Det er kun naturlig ventilering fra kjøkken.



Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkken.

Tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Det er ikke innlagt strøm, etablering av avtrekk er pr. i dag ikke mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Ventilasjon

TG 1

Hytten har kun naturlig ventilasjon.

Branntekniske forhold

TG 1

Røykvarslere og håndbrannslukker.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

TG 1

Det er byggegrunn av fjell.



Drenering

TG 2

Drenering av ukjent utførelse og alder.

- Eier opplyser i egenerklæringen at dreneringen under hytten fryser på vinteren og tiner på våren.

- Det er noe fuktig i areal under hytten.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tegn på noe utvendig fuktsikring.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur i lettklinkerblokker og stripefundamenter av betong under grunnmur, deler av hiten fundamentert på pilarer.

-Pilarer under hytten er ikke laget av egnet materiale og bør utbedres.



Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Pilarer er ikke bygget av egnet materiale., Lecablokker som står feil vei uten betong i hulrom.

Tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat : 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 2

Naturtomt med berg, greit og lyngvegetasjon, noe mindre busker.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

63 m²/63 m²

Stellerom, Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Spisestue ,
Soverom , Soverom 2, Soverom 3

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr. 1 150 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr. 1 750 000

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

1 150 000

Konklusjon markedsverdi

1 150 000

Fradrag for festetomt

Dersom det ikke fremgår av festeavtalen hvordan festeavgiften skal fastsettes, reguleres festeavgiften med tillegg av konsumprisindeksen fra avtalen ble inngått eller sist gang avgiften ble regulert. Festeavgiften reguleres så ofte det er avtalt, men ikke oftere enn en gang i året. Dersom ikke annet er avtalt, fastsettes avgiften hvert 10. år. Festeavgiften trekkes fra i markedsverdien.

Årlig festeavgift	Sist justert	Oppjustert festeavgift	Kapitalisert verdi (avrundet)
Kr.		Kr.	Kr.

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden på eiendommene er vanligvis kort. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Nordstrømvatnet 32 ,8519 NARVIK 45 m ² 1982 2 sov	04-08-2022	1 200 000	1 210 000	0	1 210 000	26 889
2 Oladalen 33 ,8519 NARVIK 52 m ² 1952 2 sov		1 350 000	0	0	0	25 962
3 Skogvassdalen 14 ,8519 NARVIK 57 m ² 1991 3 sov		1 450 000	0	0	0	25 439
4 Geitvassdraget 105 ,8519 NARVIK 68 m ² 1986 3 sov		1 600 000	0	0	0	23 529
5 Skogvassdalen 20 ,8519 NARVIK 51 m ² 1986 2 sov	12-04-2022	1 350 000	1 190 000	0	1 190 000	23 333
6 Bjørnfjellplataet 8 ,8519 NARVIK 82 m ² 1987 3 sov	17-07-2022	1 600 000	1 450 000	0	1 450 000	17 683
7 Pettersenvatnet 27 ,8519 NARVIK 128 m ² 1929 4 sov		1 650 000	0	0	0	12 891
8 Pettersenvatnet 35 ,8519 NARVIK 68 m ² 1956 2 sov	06-09-2022	850 000	720 000	0	720 000	10 588

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Festeavgift	Kr.	1 440
Forsikring (stipulert)	Kr.	5 460
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	7 000

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 900 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 410 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	1 490 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 490 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	1 750 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	63	63	0	Entré , Gang , Stue , Kjøkken , Spisestue , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stellerom	
Sum	63	63	0		

Kommentar

Areal fordeler seg på:

Entre, gang, stue, kjøkken, spisestuedel, 3 soverom og stellerom med Cinderella gasstoalett.

Utvendig redskapsbod ved inngangsparti på ca. 2,5 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er gjort noen mindre utvendig endringer på tak og inndeling.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling utifra dagens byggt teknisk 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	Tilstede	Rolle
26.8.2022	Mads Parten	Takstmann
	Jørn Harald Elvevold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	87	1	321	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
---------	---------------	-----------------	------------

Geitvassdraget 82

Hjemmelshaver

Elvevold Jørn Harald 1/2

Bentzen Margareth 1/2

Kommentar

Punktfestet tomt.

Bortfester: Statskog.

Ingått: 1983.

Reguleres: Årlig Kpi.

Utløper: 2063.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Fritidsbolig beliggende i populært hytteområde ved øvre Geitvann på Bjørnfjell midt i fantastisk tur og jakt-terreng.

Kort vei til Geitvannet med fiskemuligheter.

Ca. 30 minutter kjøretur fra Narvik sentrum, og kort vei til Riksgrensen med grensehandel og alpinanlegg.

Gode solforhold. Utsikt mot Geitvann og fjellandskap.

Adkomstvei

Adkomst via sti fra E10. Parkering ved E10.

Tilknytning vann

Bygningen har ikke innlagt vann.

Tilknytning avløp

Bygningen har ikke innlagt avløp.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Punktfestet tomt.

Tomten ansees som en naturtomt. Noe grått terreng. Sti fra E10.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om forhold som har betydning for ansettelsen av eiendommens verdi.

Eier opplyser at det ikke er synlige feil og mangler som ikke er opplyst i taksten.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en fritidsbolig i 1. etasje samt et vedskjul. Åpen krypkjeller under bygningen.

Konsesjonsplikt

Nei.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
545 000	2016

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind		Fullverdi		
Kommentar Opplyst av eier.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Eier 2022	Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke	0	Nei
Kvitt. off. avgifter			Ikke vist	0	Nei
Eiendomsverdi.no	2022		Innhentet	0	Nei
Forsikringsavtale		Opplyst av eier.	Innhentet	0	Nei
Festekontrakt		Delvis fremlagt, årlig beløp er oppgitt av eier.	Fremvist	0	Nei
Arealoversikt	2022		Innhentet	0	Nei
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Kvitt. bet. festeavgift		Opplyst av eier.	Ingen	0	Nei
Målebrev		Punktfestet tomt.	Ikke vist	0	Nei
Infoland.no			Ikke vist	0	Nei
Samsvarserklæring		Det er ikke el-anlegg i hytten. Kun solcellepanel med batteripakke.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Tegninger			Ingen	0	Nei
Situasjonskart	2022		Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser 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.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 slitasjegrad: 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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/DN1039>

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