

TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Jensahaugen 24, 5650 TYSSE

Gnr 34: Bnr 66
4623 SAMNANGER KOMMUNE
Hytte/fritidsbygg



SERTIFISERT TAKSTMANN
Roar Kristoffersen
Telefon: 934 22 416
E-post: roar@kristoffersentaksering.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Kristoffersen Taksering
Skrenten 4, 5104 EIDSVÅG I ÅSANE
Telefon: 934 22 416
Organisasjonsnr: 994 339 893



Dato befarng: 06.12.2021
Utskriftsdato: 09.12.2021
Oppdragsnr: 2688
Referansnr: e1ba44b



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/a714f076-0130-4ac3-829b-0ac8629325b7>

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 takstmans ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmann i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmansskjønn.

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (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.
- Fuktidikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Vi er bedt om å lage tilstandsrapport med hensyn til fremtidig vedlikehold på bygget.

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

Bygningen er oppført etter eldre forskrifter og krav. Det må derfor forventes lavere standard samt større skeivheter enn i dagens boliger. Varmeisolasjon og ventilasjon, dimensjonering, etc. er lavere for eldre bygninger enn bygninger oppført etter dagens krav.

Referansenivå: Boligen er oppført etter krav fra Byggforskrifter fra 1949 og lov om bygningsvesenet fra 22. februar 1924. Bygget mangler tilstrekkelige oppgraderinger ilt årene og virker kun å ha minste nødvendig vedlikehold utført. Det er etterslep på modernisering og oppgraderinger. Bygget er modent for å påkostes oppgraderinger inn- og utvendig da det er eldre kvaliteter under gjennomsnittet for dagens marked.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Det er få tilsvarende solgte objekter (eiendomsverdi) og ikke ett bygg over 100 kvm er registrert solgt siste år. Det er tydelig at store bygg har lavere kvm pris enn små familievennlige hytter har. Påkostninger på større bygg er og mer omfattende/dyrt enn hva en normal kjøpergruppen har interesse for.

Bygget har stort volum men etterslep på vedlikehold og modernisering. Pga behov for påkostninger er det differanse på teknisk verdi og det markedet er villig til å kjøpe bygget for.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	kr	2 500 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	kr	2 200 000

EIDSVÅG I ÅSANE, 09.12.2021



Roar Kristoffersen
Takstmann

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Sara Bell v/Fagforbundet Bg avd 56
Takstmann:	Roar Kristoffersen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 06.12.2021. - Bjørn Sagstad. Tlf. 95002837 - Roar Kristoffersen. Takstmann.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Hytte/fritidsbygg
Beliggenhet:	Eiendommen har en sentral og god beliggenhet ved Eikedalsvannet. Utsikt: Fin fri åpen utsikt fritt utover Eikedalsvannet. Østvendt beliggenhet. Nabolagsprofil: Offentlig transport: 200 m Dagligvare: 4.6 km Barnehager15 km: 7 Barnefamilier i grunnkrets: 13 % Parkering: Ved hytten. Vinterstid: ved off vei. med kort gangavstand (ca 100 m) til bygget.
Bebyggelsen:	Eiendommen er bebygget med en hytte (registrert som fritidsbygg i edr) og naust.
Standard:	Hytten ble tilbygget med arbeidsbrakke (fra Kvitingen) i ca 1954. Flere vinduer skiftet til isolerglass i 2009 (enkle/koblede vinduer flere steder). Nyere hoved-ytterdør. Det er startet skifting av kledning. Det er og kjøpt inn kledning til en side til (gavl vegg). Hytten er planlagt malt. Elektriske jevnlig oppgradert ila årene. Bølgeblikkak ble montert i ca 2003.
Om tomten:	Opparbeidet tomt med plen. Lett skrånende eiendom. Det var snø på befaringdagen og eiendommen var tildekket. Hytten ligger ca 28 m fra Eikedalsvannet (iht. edr).
Konsesjonsplikt:	Nei.
Adkomstvei:	Privat til offentlig.
Tilknytning vann:	Tett tank/12 kubikk.
Tilknytning avløp:	Brønnvann og borehull for etterfylling til brønn. Ble rensset for noen år siden. Bør jevnlig kontrolleres/stikkprøver bør tas.
Andre forhold:	Det var snø på befaringdagen. Det er nylig skiftet brannvarslere/brannslukkere.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 4623 SAMNANGER Gnr: 34 Bnr: 66
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	724 m ² Arealkilde: Informasjon fra eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Sentraladm.fagforening
Adresse:	Jensahaugen 24, 5650 TYSSE


Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egne observasjoner					
Egenerklæring		Det ble gitt muntlige opplysninger på stedet.	Finnes ikke		
EDR		Dataregisiter opp mot grunnbok.	Innhentet		

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.	
Ikke salg, tilstandsrapport for å vurdere tilstand til bygget for intern bruk. Det er kun gitt muntlige opplysninger på stedet.	

Andre forhold	
Forsikring:	Årlig premie: kr 6 500. Forsikringsopplysninger er satt av takstmann og er cirka.

Bygninger på eiendommen

Hytte

Hytte	
	Byggeår: 1948 Kilde: Opprinnelig hytte kan ha vært eldre. Tilbygg (i 1954) En mindre hytte ble tilbygget med tilflyttet brukt bygg/brakke.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Totalt	Bruksareal BRA m ²		Kommentar
			Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
U. etasje/kjeller	45	36	25	11	-Gang/bo, blindkjeller for resten av bygget er ikke befart pga. manglende tilkomst.
1. etasje	106	96	96		
Loft	60	53	53		
Loft (kaldt)					-Inspisert fra lukeåpning.
Sum bygning:	211	185	174	11	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler/avstandsmåler. Bruttoarealer er beregnet.
Det er ikke kontrollert eller innhentet opplysninger fra kommunen om hva som er søkt og godkjent av arealer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
U. etasje/kjeller	Bad 1, bad 2, 2 wc	Bod
1. etasje	Entré, gang, kjøkken, stue 1, stue 2, trapperom, soverom	
Loft	Gang 1, gang 2, gang 3, 3 soverom	Bod 1, bod 2
Loft (kaldt)		

Naust

Bygningsdata

Byggeår:	1900 Kilde: Byggeår er antatt.
Anvendelse:	Nylig skiftet deler av grunnmur.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	7	6		6	20 kvm gulv. Lav høyde. Ca 5/6 kvm målbart (lav høyde) og skrånende terreng på bakke..
Sum bygning:	7	6	0	6	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal





Arealene er oppmålt på stedet med lasermåler/avstandsmåler. Bruttoarealer er beregnet.

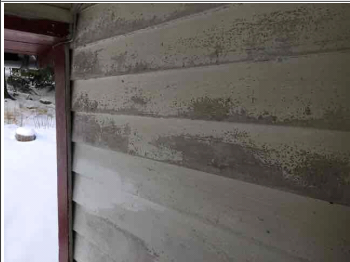



Romfordeling

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

Konstruksjoner

Hytte




Grunn og fundamenter - Hytte		
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.		
Direkte fundamentering		
Beskrivelse:	Grunnmur i betong fundamentert på antatt faste masser av sprengstein/grov pukk på fjell.	
		Sprekker på grunnmur.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Flere sprekker på grunnmur. Sprekker bør kartlegges og jevnlig kontrolleres for endringer for å følge med på setningsproblematikk. Modent for mindre utbedringer.	TG: 2 <input type="checkbox"/>
Drenering - Hytte		
Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.		
Drenering		
Beskrivelse:	Utvendig drenering antatt med selvkultete masser.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensledning er 1 - 5 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad på grunn av alder og svekkelser over tid. Det var ikke vesentlig fuktinnsig via kjellermurer i kjeller. Virker å fungere til dagens bruk. Hvis grunnmur skal fores ut og kles innvendig må det etableres ny drenering først for å hindre fremtidig fuktproblematikk.	TG: 2 <input type="checkbox"/>
Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Hytte		
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.		
Yttervegger		
Beskrivelse:	Oppført i trekonstruksjoner med stenderavstand på c/c 60 cm. Uisolerte vegger.	
		Igjentetting av kister. Ikke netting/sikring på lufting mot insekter/fugler i luftespalet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dagens boliger har tykkere isolasjon og mindre varmetap. Her bør energisparende tiltak på plass (bør isoleres ved skifte av kledning). Skjult konstruksjon. Ikke uvanlig å ha en del råte på bunnsviller og utsatte steder ved opp-åpning av konstruksjon.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Utvendige overflater		
Beskrivelse:	Liggende trekledning, enkelfalset.	
	Algedannelse.	 Midlertidig sikret kledning.
	stikktagning kledning.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledning har malingsslitasje og synlig tre flere steder. Det kan resultere i nedsatt tiltenkt levetid og kledning bør behandles/males snarest. Vi har forstått at det er planlagt videre utskiftninger på kledning. Det var felt med platet midlertidig tetting ved inngang. Eldre kledning hadde kun 2-3 mm innsig ved kontrollerte steder og kan ennå ha lang levetid om den behandles. Noen detaljer som vannbord og utsatte steder på vindskier og lignende bør uansett oppgraderes.	TG: 2 


Vinduer og dører - Hytte

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.


Vinduer		
Beskrivelse:	Vinduer med isolerglass i trekarm. Registrert produksjonsår i 2009-1980, 8- Enkle vinduer med trekarm/koblet vinduer i bislag.	
	Fuktmerker i vindu.	
	Oppsprekking av maling for nyere vinduer.	 Punkttert isolerglass.

	Kondensering på vinduer innvendig.		Frost på innvendig glass i loft.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det må forventes at eldre vinduers levetid begynner å bli utgått. Fuktmerker i karm registrert. Pga lite varme i bygget ble det registrert at det slår seg på innvendig glass. Det som resultat at det er oppsprekking på innvendig maling/behandling også på nyere vinduer. Vi funksjonstestet ikke vinduer på befaringen.		
			TG: 2 

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Hvit glatt ytterdør med glassfelt. Nyere dør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal slitasje. Dør gikk som normalt på befaringsdagen.
	TG: 1 

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte finerte innerdører. Dør med glassfelt til stue.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre innerdører med normal slitasje etter bruk.
	TG: 2 

Takkonstruksjon - Hytte

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Saltak. Tresperretak med sutaksbord.	
	Sutak fra loftsluke.	
	sutak.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Der det var tilkomstsluke var det svertesopp i hele sutaket. Dette er et tegn på for dårlig gjennomluftning. Det vil være en fordel om det isoleres i dekket mot loft. Her må det monteres ventilert. Tiltak (vask/maling) av sutak bør vurderes.	
		TG: 3 

Taktekking - Hytte

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Ytterekket med metallplater, fra 2003.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det var snø på befaringsdagen. Vurdert fra bakke med små kontrollmuligheter. Skal normalt ha TG 1 og være i overgang til TG 2 pga alder. Kister virker å være igjentettet for gjennomluftningsmulighet på deler av bygget (kan ha sammenheng med svartesopp på sutak).	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Terrasse, balkonger, trapper ol - Hytte

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Lakket tretrapp. Trapp til loft.	
		
	Slitasje i trinn.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulnet og normal overflateslitasje, tatt alder i betraktning. Overflatebehandling bør påregnes. Håndlist mangler på vegg/en side. Rekkverk med åpning mellom spiler/sikring over dagens krav. Lite barnevennlig. Trapp er moden for vedlikehold og bedre sikring etableres.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Piper og ildsteder - Hytte

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:	Vedovn i stue. Teglsteins-skorstein med utvendig puss. Skorstein krever fire frie sider for kontroll av tetthet.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ikke opplyst om forbud mot bruk av ildsted. Tilstandsgrad på grunn av alder og det må forventes at bly rundt skorstein krever jevnlig tilsyn.	TG: 2 <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Etasjeskillere - Hytte

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

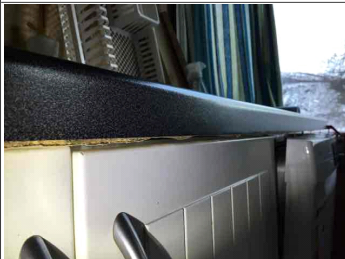
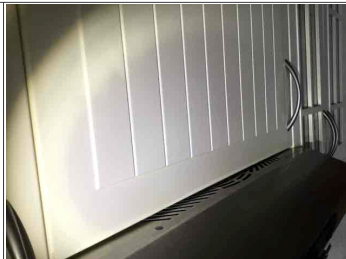

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Trebjelkelag i etasjeskillet. Mindre skeivheter registrert.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	15 mm høydeforskjell i stue. Stue i opprinnelig del ble ikke målt. Sett i ettertid er det her det er en del sprekker på grunnmur (observert etter innvendig befarings). Skeivheter ble registrert og bør jevnlig kontrolleres for å se om det er påbegynt setningsproblematikk.	TG: 2 

Kjøkken - Hytte

Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Lett profilerte fronter. Laminat benkeplate. Opplegg for oppvaskmaskin. Ventilator med kullfilter (luft resirkuleres i rom),	
	Fuktsvelling på benk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Svelling/slitasje på benk i nedre del i front. Slitasje registrert.	TG: 1 







Innvendige overflater - Hytte

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Tregulv, laminat, belegg, fliser i entre.		
	Ekempel på slitasje på gulv.		Glippe på skjøt.
	Gulv-slitasje.		Manglende list i entre.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Gulvlist mangler i deler av kjøkken. Generell bruksslitasje.		
			TG: 2 

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Panel, platet og malt.		
			Fuktmerker (eldre).
	Eldre fuktmerker.		Sår på vegg.
			
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Generell bruk-slitasje. Modent for flikk/malingsarbeider.		TG: 2 




Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Panel. Platet og malt.		
	Riss i himling.		
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Eldre gulnet overflate. Riss registrert flere steder. Modent for å males/behandles.		TG: 2 


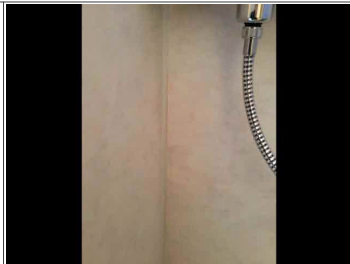



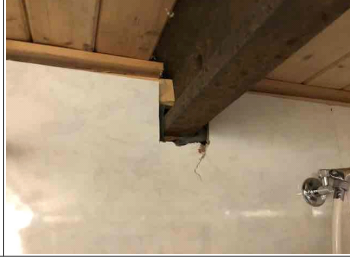

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Hytte

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Kobber vannrør. Avløpsrør i støpejern.		
			Vann inntak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vann og avløpsrør fra byggeår. Rørnett nærmer seg modent for oppgradering.		TG: 2 

Utstyr for sanitærinstallasjoner

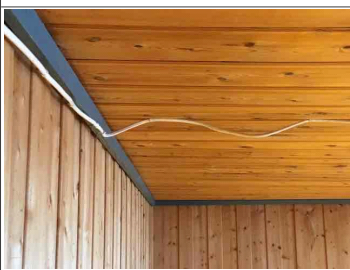
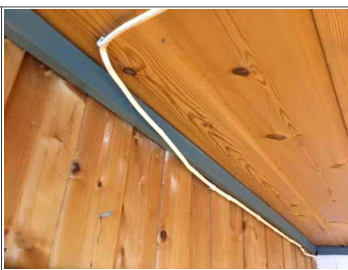

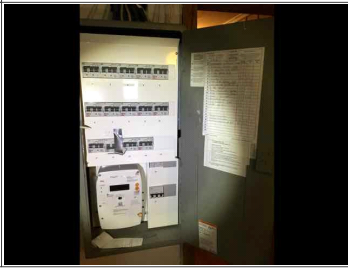
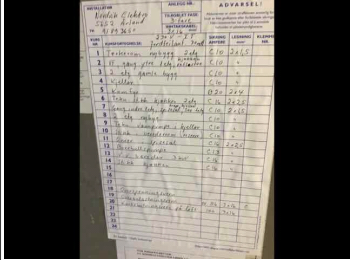
Beskrivelse:	To enkle wc rom i kjeller uten vask. Dusjrom herrer og ett for damer.		
	Slitasje i våtrom.		Glippe mellom plate og hjørne (utett tettesjikt).
			Bad.
	Plast bak våtromsplater og sannsynlig fuktproblemtikk pga. dobbelt tettesjikt.		Bad. Rusten bjelke som bør behandles.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kvaliteter er eldre og virker å være utgått. Det er utettheter i tettesjikt i overgang til himlinger. Slitasje på plater. Badene er på overtid og er moden for å oppgraderes.		TG: 3 

Varme, generelt	
Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming. Gulvvarme i badene.
Tilstandsvurdering:	Ikke vurdert/kontrollert funksjon. Varmepumpe eller andre energieffektive tiltak bør vurderes.

Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Ventilator med kullfilter (luft resirkulert i rom via filter). Tegn på gulning på front over ventilator. Viktig å skifte kullfilter minst 1 gang i året. Ellers naturlig avtrekk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dagens krav til fritidsboliger har balansert ventilasjon med tilluft til oppholdsrom og avtrekk fra våtrom (mekanisk) (over 150 kvm). Eldre naturlig avtrekk med ventiler gir begrenset god luftkvalitet. TG: 2

Elektriske anlegg - Hytte

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:	Sikringskap er plassert i loft.
	Løs ledningsnett.
	
	EI-
	Sikringskap. Kurs med tape kun av praktiske årsaker.
	Kursanvisning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilstandsgrad på grunn av alder. Det er registrert løstnet innfestning av ledningsnett. Mange kontakter virker ujordet i støpsel. Det er behov for oppgraderinger iht. dagens krav og kapasitet. Vi har ikke funksjonstestet anlegget (kun enkel visuell kontroll/kommentar). Nyere oppgraderinger krever samsvarserklæring. Denne er ikke framlagt. På generelt grunnlag anbefales en el-sjekk. Vi har ikke vurdert anlegget (annet enn lett iøyenfallende feil) da dette krever egen autorisasjon. TG: 2

Naust

Bygning generelt - Naust		
Bygning, generelt		
Beskrivelse:	Naust oppført i tørrmur/grunnmur. Ellers trekonstruksjoner med kledning i gavl. Saltak med kraftig takvinkel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Deler av grunnmur er falt ut (rester i bygget) og det er plass-støpt ny på del av gavl. Her gjenstår oppbygging mot trekonstruksjon. Det er eldre trekonstruksjoner og enkelt gulv (som har godt med svikt). Naust virker å mangle tilstrekkelig vedlikehold/oppgraderinger ıla årene og er modent for å påkostes.	TG: 2 <input type="checkbox"/>

Beregninger

Årlige kostnader		
Vedlikeholdskostnader (pr. mnd. kr 5 000)	kr	60 000
Sum årlige kostnader	kr	60 000

Teknisk verdi bygninger		
Hytte		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	3 376 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 1 600 000
Sum teknisk verdi – Hytte	kr	1 776 000
Naust		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	300 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 200 000
Sum teknisk verdi – Naust	kr	100 000
Sum teknisk verdi bygninger	kr	1 876 000

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	kr	900 000

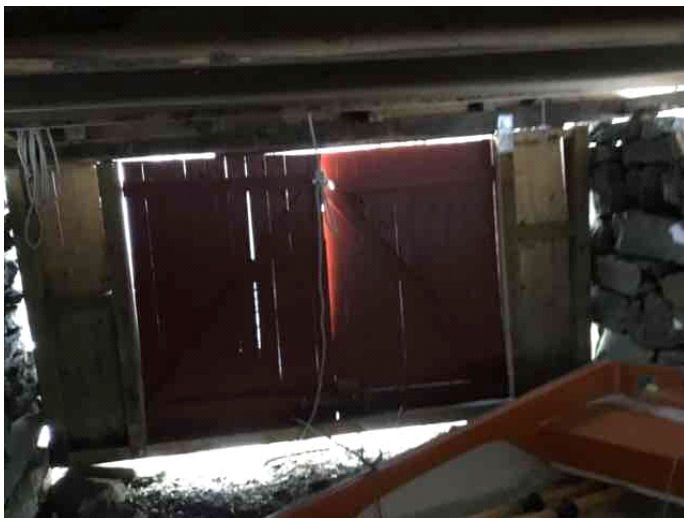
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	kr	2 776 000

Andre bilder

Naust 1. etasje



Nauste gulv oppe.



Porter mot vann, godt lysinnslipp/luftig konstruksjon.



Andre bilder for oppdraget



Utsikt på befaringsdagen.



Brann rømningstau registrert.