

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig m/ flere bygninger på tomt

 Nedre Jarfall 20, 8056 SALTSTRAUMEN

 BODØ kommune

 gnr. 100, bnr. 99

Markedsverdi

3 450 000

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 83 m²



Befaringsdato: 13.06.2024

Rapportdato: 01.07.2024

Oppdragsnr.: 13976-1147

Referansenummer: ZB8802

Autorisert foretak: Takst og Byggerådgivning AS

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Håvardsen

Vår ref: Torgeir Håvardsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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.

Takst og Byggerådgivning AS

Rapportansvarlig

Torgeir Håvardson

Uavhengig Takstingeniør

torgeir@ttbas.no

992 31 956



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, 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
- 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).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

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.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! 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

Fritidsbolig med opprinnelse fra år 1991 hvor den nå er ca. 33 år av alder.

Fritidsboligen har kryperom som ikke er måle verdige arealer, og hems arealer som ikke er måle verdige grunnet høyder
Hytta har sine hoved arealer fordelt på hovedplanet plan 1 etg.

Til enkelte rom arealer m/ innredninger utstyr til som er fra opprinnelse med noe av datidens standard og byggeskikk og standard som ikke tilfredsstillers dagens standard og gitte krav, som sådan ikke er å betrakte som feil, mangel.

Slitasje, brudd med behov for utbedring på ene takrenne mot vindski ved hovedinngangs parti.
Utbedring vedlikehold til sone hvor det er lagt flis, har brudd i fliser, fukt i gulv under.

Bordkledning er slitt med riss, mindre sprekker.
Balkong, terrassebord er slitt med riss, sprekker.
Papp shingel har enkelte løse partier, glipper.

Åpning på tak uinnredet bod tilsluttet hoved hytta i overgang tak og vegg til hytta anbefalt utbedret.

Råte fukt til deler av rekkverk, anbefalt oppstramming og feste til løst rekkverk.

Flere vinduer er fra byggeår, hvor det aldersmessig må påregnes vedlikehold, oppgradering

VVB har en høy alder hvor normalt forventet levetid er 15-20 år alt etter bruk og vannkvalitet.

Tekn. rom, bod bad tilfredsstillers ikke dagens krav til våtrom

Det anbefales på vår sommer og deler av høst og åpne ventiler for best mulig lufting til rom/ arealer i fritidsboligen.

Det anbefales rydding, fjerning av saker som er samlet rundt og inntil grill huset for bedre oversikt, lufting, bort taking av masser som ligger tett inntil vegger

Info:
Til enkelte rom/ arealer, boder var det mye innbo/løse noe som gjorde fullverdig oversikt vanskelig.

Det anbefales ordnet en bedre sikret adkomst ned til sjøen, naustet via trapp som er etablert, ustabil til trinn for gange, løse trinn.

Rapporten har ikke tatt mål av seg til å kommentere kosmetiske feil eller mangler, noe vil være og komme uti fra alder/bruk.

Det vises for øvrig til i dette oppsett til pkt. konstruksjoner til rom/ punkter m/ mer utfyllende tekst til, og utfylte egenerklæring av visnings representant som skal følge boligen.

Fritidsbolig m/ flere bygninger på tomt - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Etablert på støpte/murte pilarer på sandgrunn.

Dragere av trykkimpregnert tre, for bjelkelags bæring, dragere..

Malt liggende bordkledning. Tak med vinklet fløy. Salet takform hvor tekking er med papp shingel. Etablert takrenner, beslag og ned løp i plast

Det er utført tilbygg m/ hage stue på hytta, balkong dører for utgang mot øst og vest, etablert balkong plattinger i sone til hoved inngangs partiet.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige rom arealer: Isolert tre bjelkelag, med trefiberplater i stubb loft over blind kjeller/kryp kjeller.
Trapp for adkomst til innredet ene hems rom.
Stor takhøyde (mønt til stue/kjøkken)

Gulv:

Innvendige lettvegger av tre, isolering ikke kjent, malte fyllingsdører
Parkett i stue, kjøkken og entré. Flislagt gulv i vinterhage og bad. Lakkert furu gulv i soverom, gjesterom og hems. Vinyl belegget og i vindfang og innvendig bod. Spaltegulv av tre i utvendig bod.

Vegger:

Flislagte vegger i bad. Øvrige rom har panel på vegger, som er malt, lakkert eller beiset.
Ubehandlet panel på hems.
Bordkledning ene vegg side, øvrige vegger ikke kledd bod er ikke innredet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Innredning ca. 1,0 m, side skap, speil og lys. El-kontakt over speil, nedfelt servant, glatte fronter, Wc, gulv montert, dusjkabinett m/ dyse funksjoner. Åpnings vindu
Flis på gulv m/ varme i gulvet. Flis på vegger. Tak m/ malt panel.

Avløp fra dusjkabinett er ført direkte mot sluket

Bod, tekn. rom:

Etablert sluk i gulvet, rør føringer kommer opp i gulvet i dette rom for videreføring, fordeling. Sikringsskap, VVB, opplegg for vaskemaskin

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning godt tilpasset og utnyttet med benk og skap.

Profilerte fronter i eik, benke beslag m/ 2 kummer.

Etablert oppvaskmaskin, komfyr, komfyr vakt, avtrekk over komfyr.

Flis mellom benk, overskap

Generelt vedr. innredningen: Normal forventet bruks slitasje uti fra alder, bruk. Mindre bruks /slitasje merker er å se.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Montert luft - luft pumpe, etablert ved fyrt peis oven m/ glassplate under.

Sikringsskap m/ automatsikringer, hovedkurs/sikring på 50 amp.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Eiendommen består av 2 tomte parseller:

Hovedadkomst via portal fra parkering Hyttetomt og naust tomt. Hyttetomta heller mot nord, og har en opparbeidet gangsti fra parkeringsplass.

Stien er delvis helle belagt og har trapp i terreng.

Tomta er opparbeidet og rikholdig beplantet med blomster, stauder, busker, hekk og nyttevekster som bærbusker, jordbær, bringebær, mm. Mindre område med opparbeidet plen, og trær.

Bygninger etablert på tomt er dels godt avskjermet fra vei og tilstøtende områder for innsikt.

Busker, vekster skjerner godt.

Naust tomta ligger dels på berg og løs masser, og skrå svakt mot sjøen i nord.

Godt tilrettelagte forhold for båt oppsett. Info mottatt befarings dagen til at denne fritidseiendommen har innskutt andel i felles nyetablert brygge anlegg etablert ca. 01.06. 2024 for båt plass Kr. 12 000,-

Bryggeanlegget, båt plass er beliggende rett ut fra hoved hytta hvor det er god oversikt til brygga.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	147 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	89 m ²
Totalpris	3 450 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 450 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig m/ flere bygninger på tomt

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

Info i forhold til opprinnelse, originalt.

Det foreligger godkjente tegninger som originalt bygget. Ikke

kjent om det er bygge meldt, søkt

vedr. uisolerte bod utvendig og tilbygg hage stue (vinterhage)

og etablert uisolerte bod på baksida av hoved hytta.

Arbeids rom, verksted, hobbyrom

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ikke forevist tegninger for annekset. Ikke kjent om sendt

søknad på etablerte tiltak

til stedlig kommune

Info:

Ofte kun nødvendig med registrering til stedlig kommune, da

bygning har mindre areal.

Bod etablert i tilknytning hoved hytta, fasade øst

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er ikke fremlagt tegninger befarings dagen

Naust

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som

stemmer med dagens bruk

Naust er registrert i ambita, matrikkelen.

Grill hus uisolert m/ uteplass, grillplass, sosialt sted.

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Ikke forevist tegninger for annekset. Ikke kjent om sendt

søknad på etablerte tiltak

til stedlig kommune

Info:

Ofte kun nødvendig med registrering til stedlig kommune, da

bygning har mindre areal.

Anneks m/ ute- do i tilknytning til annekset.

- Det foreligger ikke tegninger

Ikke forevist tegninger for annekset. Ikke kjent om sendt

søknad på etablerte tiltak til stedlig kommune

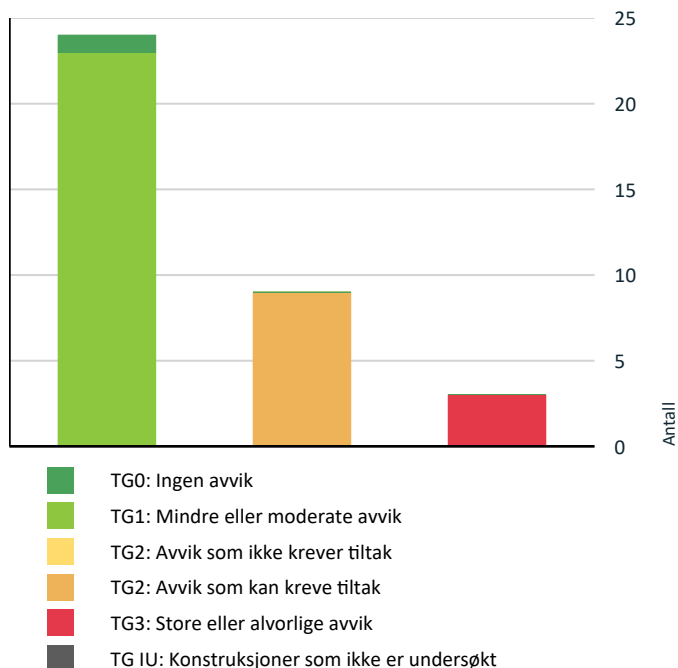
Info:

Ofte kun nødvendig med registrering til stedlig kommune, da

bygning har mindre areal.

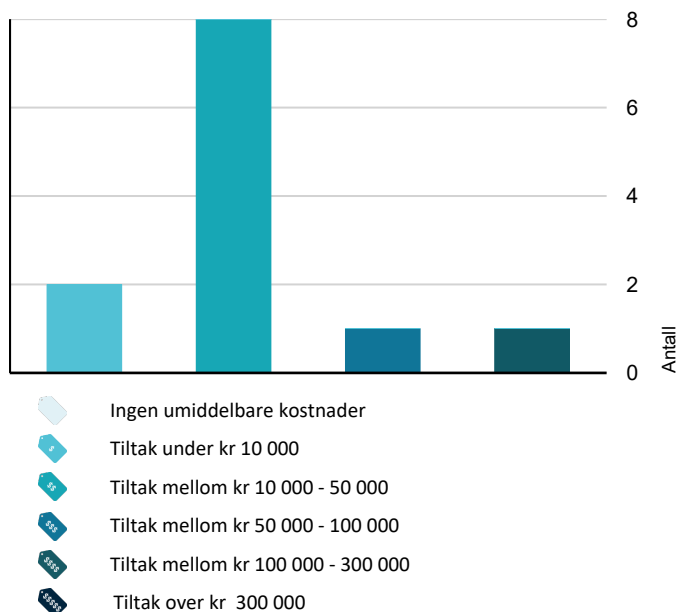
Sammendrag av boligens tilstand

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

Taksten er utarbeidet på bakgrunn av observasjoner på befaringen dagen, dokumenter som er framlagt, og opplysninger som er mottatt takst befaringen dagen.

Takstmannen har ikke undersøkt offentlige arkiver.

Det legges til grunn at alle bygninger er lovlig oppført. Utvendig besiktigelse av bygningene er utført fra bakkenivå.

Det er ikke utført funksjons testing av bygnings komponenter eller teknisk anlegg m/ tilhørende komponenter er ikke utført.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig m/ flere bygninger på tomt

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG M/ FLERE BYGNINGER PÅ TOMT



Byggeår
1991

Kommentar
Info hentet fra tidligere verditakst-
lånetakst

Anvendelse

Fritidsbolig med flere mindre bygninger på tomten

Standard

Fritidsbolig som ble tatt i bruk år 1991, nå ca. 33 år av alder
Hytta holder en normal standard til sine respektive rom, arealer,
innredninger
og utstyr som i stor grad er originalt fra byggeår, m/ komponenter til,
og har en forventet tilstand ut i fra alder.

t i fra alder og sett vil det være forhold til rom/ arealer
m/innredninger
hvor det er påregnelig med oppgraderinger for å kunne nå dagens
standard.

Rapporten har i seg selv ikke tatt som mål å kommentere alle
kosmetiske,
aldersmessige slitasje som ofte er normale uti fra alder bruk og sett
befarings dagen.

Det presiseres med referanse til alder og datidens byggeskikk at
det vil være
forhold av bygningsmessig art som ikke tilfredsstillers dagens krav,
som sådan
ikke er å betrakte som feil/ mangel.

Det vises for øvrig til mer detaljert beskrivelse under
konstruksjoner til hver
enkelt bygningsdel/ rom.

Vedlikehold

Det er utført tidvis oppgraderinger til enkelte rom /arealer m/
innredninger,
innvendig som utvendig.

Vedlikehold, forsterkning vedr. fundamenter, søyler tilbygget del i
stue av nyere årgang
Maling av hoved hytta utført 2024.

Det vil være behov for vedlikehold fremover
For øvrig vises det til pkt. tilbygg/vedlikehold i denne rapporten

Tilbygg / modernisering

2023	Maling	Maling av hoved hytta
2023	Forsterkning, fundamentering	/2024 Oppgradering av fundamentering, søyler understøttelser til terreng for hage stue (vinterhage).
2024	Vedlikehold, behandling av gulv utv.	Vedlikehold, oppgradering av gulv plattning til hovedinngangs partiet.
2024	Sikring, feste av løst rekkverk	Sikring, feste av løst rekkverk
2000	Tilbygg	Tilbygg utvendig uisolert bod, ikke eksakt kjent år. Tilbygg ut fra stue antatt ca. år 2000, ikke kjent søkt om.

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertak med bordtak, teknet m/ papp shingel fra byggeår

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Overgang tilbygget del hage stue mot hoved hytte er ikke sikret med beslag i overgangen, er fuget med asfaltlim i overgangen.
Enkelte dels løse lepper til papp shingelen

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:

Anbefalt limt papp shingel på hovedtak hytte der hvor den en noe løs, er å se i mindre soner

Kostnadsestimat: Under 10 000



Bilde viser løse soner til papp shingelen ut mot vindski

Tilstandsrapport

! TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp og beslag til takrenne er av plast
Beslag til vindu og dør i aluminium

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Beslag til vindu, dør ikke fagmessig utført

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefalt etablert stige trinn for feier må monteres på taket

Anbefalt etablert utbedret skade på takrenne i ende på hovedtak som har sprukket, har lekkasje

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser at takrenne har sprukket i ende ut mot vindski



Feste klemme til nedløp løs, anbefalt festet bedre, hjørne til inngangs sone.

! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger fra opprinnelse med bindingsverks konstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kledning til fasade gavl opp mot vei er ført del ned mot bakke med fare for fukt opptrekk

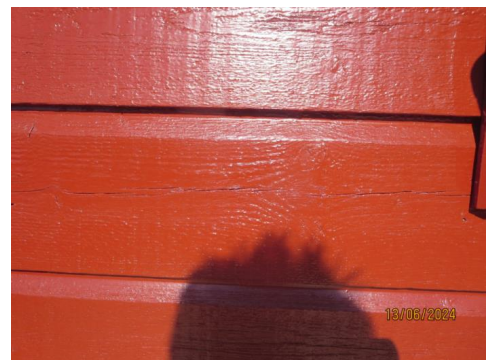
ikke etablert muse sperre, bånd.

Bordkledning er værslitt med riss og sprekker i soner

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser kledning gavl side mot vei, ført ned mot terrenget



Bordkledning værslitt i soner hvor vær og vind har tatt mest på

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak form, etablert med sperrer, bordtak og teknet m/ papp shingel fra opprinnelse.

! TG 2 Vinduer

Noe forskjellig type vinduer, enkelte med falske sprosser, avtagbare sprosser, enkelte m/ koblete vinduer, andre uten sprosser. Flertall vinduer er koblete.

Ikke sett skadede eller punkterte vinduer befarings dagen
Terrasse, balkongbord er slitt i stor grad fra opprinnelse.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Ikke fagmessig utførelse vedr. vannbord, omramming, karm og ytre tetting, mellom karm og kledning.?

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Anbefalt utbedring, belag og omramming på en faglig god måte.
Konsekvens kan bli at fukt kommer til

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser at beslag ikke er ført forbi omrammings bordet, stor glippe mellom beslag og omramming, dekk bordet.

! TG 2 Dører

Malt hoved ytterdør, Malt balkong dør i tre, Skyvebalkongdør i malt tre
Labank dør luftig for adkomst til kryperom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedring, vedlikehold til dører, justering, tilpasning. Montering av nye dører som er skadet, ikke fungerer. Dører til annekset er ikke utvendige dører, er standard innvendige dører som er malt/ behandlet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde tatt mot dører til annekset er ikke utvendige dører, er standard innvendige dører, malt, behandlet.



Bilde viser dør inn til grill huset er meget dårlig, slitt skadet, anbefalt montert ny dør.

Døren lar seg ikke lukke slik den er nå.

! TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utført med impregneret materiale og flis

Gulvbord på terrasse, balkonger er slitt, høy alder, vedlikehold, oppgradering må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt/råteskader i konstruksjonen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Rekkverk mangler i mindre soner jf. dagens krav, det er råte til rekkverk i soner.

Det er løse fliser, fukt, bom, sprukne fliser på balkong, terrasse utenfor tilbygget del/stue.

Gjennomslag til dekke under sett fra kryperoms del.

Mindre hull i tre dekke på ene terrasse

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Lokal utbedring må utføres.
- Andre tiltak:
- Ny tekking må legges.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skadet konstruksjoner

Lokal utbedring må utføres.

Ny tekking må legges.

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Råteskadet, skadet tre kledning må skiftes ut

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Fliser har sprukket flere steder på terrassen, bom, fukt i underliggende konstruksjon.



Flere fliser har sprukket, løse fuger tiltrukket fukt i konstruksjonen under.

Utvendige trapper

Utført i tre med impregnerte materialer

Andre utvendige forhold

Bordkledning er i enkelte soner, areal værslitt m/ riss og sprekker. Bakside mot vei hvor kledning er ført nørt mot terreng m/ fare for fukt opptrekk i konstruksjonen.

Generelt er i all hoved sak har bordkledningen nå en alder over 30 år hvor det aldersmessig vil være vedlikehold oppgradering, spesielt der vær og vind tar mest på.

Feste, forankring til rekkverk enkelte steder, råte, skade til deler av rekkverk

Det er etablert en portal med søyler og lite saltak er oppført mellom parkeringsplass og gangsti til hytta.

Etablert på tomt: Røyke hus med ytre mål ca. 1,5x1,5 m, oppført av tre. Liggende panel utvendig, malt plate kledning innvendig. Saltak med pappshingeltekking, malte plater innvendig. Hengslet panel dør.

Eldre brønn øst for hytta, avdekket/sikret med overbygning av tre. Etablert mindre støttemurer østside av hytta, Leca splitt blokk.

Det er en rikholdig beplanting på tomt med trær, blomster, hekk mm.

Trappetrinn av impregnert tre, via terrasse, til hovedinngang. Trappetrinn og repos fra terrasse til bi inngang i vinterhage.

INNSENDIG

Overflater

Gulv:

Parkett i stue, kjøkken og entré. Flislagt gulv i vinterhage og bad. Vinyl belegget i vindfang og innvendig bod. Spaltegulv av tre i utvendig bod.

Plater gulv og lakkert furu gulv på hems rom og gjesterom

Vegger:

Flislagte vegger i bad. Øvrige rom har panel på vegger, som er malt, lakkert eller beiset. Ubehandlet panel på hems. Ikke vegg kledning i utvendig bod (uinnredet).

Malt bordkledning mot hytteveggen utv. uisolerte bod

Tak, himling:

Panelt himling i alle rom, malt eller beiset. Ubehandlet panel på hems. Ikke himling i utvendige bod (uinnredet) uisolert bod..

Generell info til innvendige flater, arealer: Overflater på hytta er i stor grad fra sin opprinnelse, byggeår.

Normal forventet slitasje og standard tatt alder i betraktning.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Isolert tre bjelkelag, med trefiberplater i stubb loft over blind kjeller/kryp kjeller.

Info: Kryp kjeller har skrånende terreng, ikke adkomst øvre del, grunnet høyde for nærmere konstatering.

Mindre høydeforskjeller til deler av stue, normalt noe å forvente uti fra alder.

! TG 2 Radon

Fritids bolig fra år 1991, etablert på støpte pilarer på sandgrunn

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Anbefalt utført radon måling

Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 1 Pipe og ildsted

Jøtul peis 8 i stue, montert inn mot element pipen



Bilde tatt mot ved- fyrte peis oven m/ glassplate under

! TG 2 Krypkjeller

Kryp kjeller m/ varierende høyder, skrånende terreng
Kryp kjeller viser bæring for hytta, etablert med støpte/murte pilarer på sandgrunn.

Fundament for pipe

Etablert mindre rom for lagring, oppbevaring av grann saker o. l.
Dragere av trykkimpregnert tre, for bjelkelags bæring.

Sted vise fukt utslag i mindre sone er å se. Bærende konstruksjoner er impregnert tre som skal tåle fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Skrånende terreng til kryp kjeller, meget lav høyde øvre del.
Fukt til deler av konstruksjonen, skyldes defekte, flis på deler av terrasse, balkong ut fra stue

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Anbefalt utbedring av område; sone hvor det er lagt flis som dekke på terrasse, balkong, defekte flis, løs, har bom, fuger løsnet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde viser deler av kryp rommet under hytta



Bilde viser deler av kryp rommet under hytta hvor det er størst høyde



Bilde viser fukt på bjelker og bord i mindre sone, flis over som har sprukket, fuger løse. er på sone hvor det er lagt flis på terrasse

! TG 3 Innvendige trapper

Tilstandsrapport

Stige for adkomst hems over gjesterom, stige trapp for adkomst til hems rom som er innredet.

Vanlig trestige for adkomst til ene hems rom, lakkert trapp typisk for hytte har håndlist på ene side.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Enkelt tretrapp for adkomst ene hems rom, stor åpning mellom trinn, ikke etablert hånd løper.

Info: Stige og trapp er typisk for adkomst til hems rom hvor rom i stor grad brukes til lagring, bortsett, oppbevaring med andre muligheter om ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Andre tiltak:
 - Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
 - Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det anbefales etablert trapper, stiger med bedre sikret adkomst for å unngå uønskede hendelser.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde tatt mot trapp lakkert opp til hems rom innredet

! TG 1 Innvendige dører

Pro file dører, typisk standard på hytte dører. Heve- skyvedører mellom hoved stue- hage stue

Mindre justering, tilpasning er å forvente, slike dører vil kunne ha varierende gange alt etter årstid og temperatur i hytta. Er ofte noe bevegelser på fritidsbygg.



Bilde tatt fra stue mot heve- skyve dør ut til hage stue



Bilde tatt mot typisk innvendig dør profil format malt dør.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Det presiseres at hytten i seg selv har datidens standard fra ca. 1991 til sine respektive rom, arealer m/ innredninger utstyr til.

Det er varme i gulv på bad og i vinterhage, stue.

Etablert luft til luft varmepumpe år 2016 i stue

Normalt forventet bruks slitasje er å se generelt og kan ikke sammenlignes med dagens standard som er å se til fritidshytter

Det er etablert varmekabel på inntak vann, bryter er etablert på bod, tekn. rom.



Bilde tatt mot utkast til varmepumpe etablert på vegg til åpent rom stue, kjøkken gangs sone

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

! TG 3 Generell

Innredning ca. 1,0 m, side skap, speil og lys. El- kontakt over speil, nedfelt servant, glatte fronter, Wc, gulv montert, dusjkabinett m/ dyse funksjoner. Åpningsvindu Flis på gulv m/ varme i gulvet. Flis på vegger. Tak m/ malt panel.

Avløp fra dusjkabinett er ført direkte mot sluket

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Generell info ved TG3 programvaren setter automatisk TG3 - er når byggeforskrift er eldre årgang, i dette tilfellet fra før 1997. Normal forventet bruks, levetid i dag for bad, våtrom regnes ca. 20 - 25 år alt etter bruk, belastning.

Det er utført fukt målinger, indikering til gulv og vegger, gjennomføringer hvor det ikke var utslag på fukt. tilførsler for vann kommer direkte opp fra gulv med videre føring langs vegger og direkte mellom tekn. rom bod og til bad med synlige opplegg til vann.

Gulv er flatt, ble ofte bygget slik konstruksjonsmessig med de krav som var da.

Konklusjon befarings dagen: Det er ikke registrert, indikert fukt til gulv og vegger hvor vann, avløp .

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bad, tekn. rom/ vaskerom ble bygget, utført etter datidens krav.

Info:

Dagens krav til våtrom, vaskerom og til der det er sluk har andre krav til utførelse som er betydelig strengere m/krav til dokumentasjon, utførelse.

Info: For bruk av vaskemaskin på tekn. rom, bod så er belegg til sluk ikke slik det skal være, det er ikke tett rundt rør inntak opp fra gulv, jf. dagens krav.

Se bilder for dokumentasjon.

Kostnadsestimat for tilpasning / utførelse til dagens standard vil være avhengig av standard en velger å legge seg på.

Denne stipulert til 150 000, - 200 000,-

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Bilde viser at belegg ikke er ført ned i sluk under klemring slik det skal være.

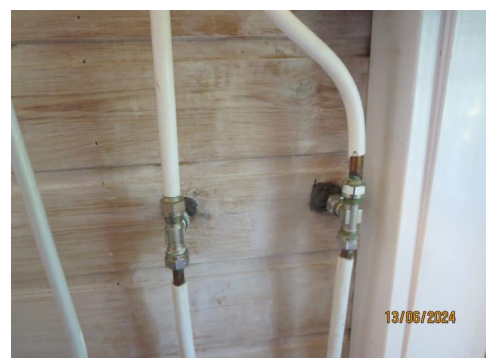
Er skjært til og rundt sluket.



Bilde viser belegg rundt oppstikk i gulv for hoved inntak vann, rør føringer og stoppekran, el- kabler til vannrør



Bilde viser åpent anlegg til vannrør med fordelinger



Bilde viser rør føringer direkte gjennom vegg fra tekn. rom, bod og inn til badet m/ videre synlig rør føringer.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

! TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Dersom den bygnings sakkyndige ikke tar hull, skal det opplyses om årsaken til dette, og våtrommet skal i stedet fukt kontrolleres med egnet fuktmåleverktøy. Den bygnings sakkyndige skal vurdere konstruksjonen ut fra målinger, observasjoner, materialvalg, alder og andre opplysninger som foreligger.

Info: Generell info ved TG3 programvaren setter automatisk Tg3 - er når byggeforskrift er eldre årgang, i dette tilfellet fra før 1997. Normal forventet bruks, levetid i dag for bad, våtrom regnes ca. 20 - 25 år alt etter bruk, belastning.

Det er utført fukt målinger, indikering til gulv og vegger, gjennomføringer hvor det ikke var utslag på fukt. tilførsler for vann kommer direkte opp fra gulv med videre føring langs vegger og direkte mellom tekn. rom bod og til bad med synlige opplegg til vann.

Gulv er flatt, ble ofte bygget slik konstruksjonsmessig med de krav som var da.

Konklusjon befarings dagen: Det er ikke registrert, indikert fukt til gulv og vegger hvor vann, avløp.

Vurdering av avvik:

- Ved andre fuktundersøkelser enn hulltaking, er det ikke påvist indikasjoner på fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er utført fukt målinger, indikering til gulv og vegger, gjennomføringer hvor det ikke var utslag på fukt. tilførsler for vann kommer direkte opp fra gulv med videre føring langs vegger og direkte mellom tekn. rom bod og til bad med synlige opplegg til vann.

Gulv er flatt, ble ofte bygget slik konstruksjonsmessig med de krav som var da.

Konklusjon befarings dagen: Det er ikke registrert, indikert fukt til gulv og vegger hvor vann, avløp.

Konsekvens/kostnadsestimat: Estimert alt etter standard en velger, dette rom stipulert til:
50 000,- 100 000,-

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Sluk på bod, tekn. rom ikke rengjort, har ikke vært i bruk på lenge. Må rengjøres.



Bilde viser åpent anlegg til rør føringer. Inntak vann kommer opp via gulvet m/ videre fordelinger gjennom vegg til badet.



Bilde tatt mot rør føringer gjennom vegg inn til baderoms innredningen

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN / STUE DEL AV SAMME ROM

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning godt tilpasset og utnyttet med benk og skap. Profilerte fronter i eik, benke beslag m/ 2 kummer. Etablert oppvaskmaskin, komfyr, komfyr vakt, avtrekk over komfyr. Flis mellom benk, overskap

Generelt vedr. innredningen: Normal forventet bruks slitasje uti fra alder, bruk. Mindre bruks slitasje merker er å se.

Tilstandsrapport



Bilde tatt mot kjøkkeninnredningen



Bilde tatt mot del av fronter til innredningen, er fra byggeår, er noe slitt enkelte steder til fronter.



Bilde tatt mot avtrekk spiro kanal fra ventilator og ut. Dels åpen spiro. Ikke innkasset.

1. ETASJE > KJØKKEN / STUE DEL AV SAMME ROM

TG 1 Avtrekk

Kjøkken ventilator etablert over komfyr m/ komfyr vakt, avtrekk ut over tak ført i spiro rør.



Bilde tatt mot kjøkken ventilator etablert over komfyr m/ komfyr vakt, avtrekk ut over tak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannrør med kobber rør og plast kappe, og plast tilkobling kabinett

Info inntak og vannrør fra byggeår nå ca. 33 år.
Anbefalt sjekket uti fra alder av godkjent rørløgger.



Bilde viser røropplegg til vann, hvor hoved inntak kommer opp gjennom gulvet.

Etablert stoppekran på hoved inntak, varmekabel på inntak.



Vann tilkobling for dusj kabinettet i plast

TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast før til septiktank på tomt

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon, åpnings bare vinduer i de fleste rom

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert septiktank av glassfiber på tomten

TG 1 Varmtvannstank

Det er montert type OSO VVB på bod/ tekn. rom, er av eldre årgang



Bilde tatt mot VVB etablert på bod, tekn. rom

TG 1 Andre installasjoner

Brønn etablert på tomt østlig retning.

Brønn etablert for tidligere bruk på tomt i østlig retning



Bilde tatt mot tidligere brukte brønn etablert på tomt østlig retning.



Bilde tatt mot septiktank på tomt østlig del av tomten.

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Etablert sikringskap med automatsikringer vedlagt kurs fortegnelse Hovedsikring merket 50 amp .

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på

Tilstandsrapport

kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag gjennomført en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget av godkjent installatør. Det er fordelt strøm til respektive bygninger på tomt via hoved inntaket, skap denne hytte.

Generell kommentar

Info i tidligere takst hvor opplyses at det er framført kabel fra hytta og til parkeringsplass, for la ding av el-bil.
Det anbefales på generelt grunnlag gjennomført en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget av godkjent installatør.
Det er fordelt strøm til respektive bygninger på tomt via hoved inntaket, skap denne hytte.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Bilde tatt mot sikringsskapet etablert i bod, tekn. rom m/automatsikringer, kurs fortegnelse.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Det er montert brann meldere til flere rom i hytta
Etablert mulighet for tilkobling vannslange utvendig for bruk

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brann meldere og slukke apparat er ikke fysisk testet befarings dagen
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Ukjent Brann meldere er ikke fysisk testet befarings dagen



Bilde tatt mot ene brann melder som er montert ved trapp opp til ene hems rom.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Antatt sand masser, stein, fjell

Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Ned løp fra renner ført ned mot bakke, terreng.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Utført med støpte/murte pilarer på sandgrunn, søyler i impregnert virke for understøttelse til dragere..



Bilder til deler av fundamentene som er etablert som viser oppbyggingen.



Nytt bilde som viser deler av fundamentene som er etablert for den bærende konstruksjon.

TG 1 Forstøtningsmurer

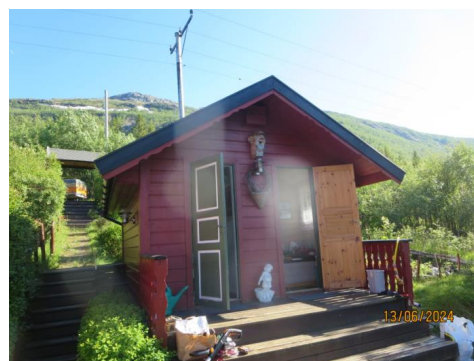
Let klinker blokker type Leca splitt blokk. i mindre sone bakside av hytta øst.



Bilde tatt til deler av bakside øst Leca splitt blokk i mindre sone som støttemur. slitt dekke i tre, vedlikehold må påregnes.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende terreng fra vei og til tomtearealet



Bilde tatt ved hoved hytta og anneks opp mot parkering, portal som viser skrånende terreng



Bilde viser trapp, og bratt område fra grill huset, sosialt område og ned til naustet

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Mottatt info til at vann er offentlig og avløp er via septiktank på tomten.

Tilstandsrapport

! TG 1 Septiktank

Septiktank type 2- K slamavskiller Lyngen Plast (2,0m³)
Utslippstillatelse gitt av stedlig kommune d. 21.04. 1992



Bilde tatt mot septiktank på tomt østlig del av tomten.

! TG 1 Andre tomteforhold

Tomt er skrånende, hellende og bratt ned til nauset
det er etablert



Bilde viser adkomst fra parkering, portal og nivå trapp ned til bygninger på tomten.

Bygninger på eiendommen

Arbeids rom, verksted, hobbyrom



Anvendelse

Arbeids rom, verksted, hobbyrom

Byggeår

2016

Kommentar

Info fra tidligere takst. Ingen dokumentasjon

Standard

Bygningen er nå ca. 8 år av alder.

Frittstående bygning på tomten.

Enkel standard, uisolert, benyttet som arbeids, hobbyrom

Holder en normal standard

Etablert vindu i gavl vegg bakside, og vindu på ene langvegg

Vedlikehold

Det må påregnes fremtidig vedlikehold. Bygningen er etablert nært til bakke , terreng

med sin konstruksjon, med fare for fukt opptrekk i konstruksjonen.

Er etablert i hellende terreng hvor årstider medfører ansamling av snø mot bygningen.

Anbefalt bedre lufting generelt.

Utbedring av hull i gavl bakvegg etter avtrekk fra maskiner

Mosegroing på tak, anbefalt fjernet

Oppsprekking i skjøter til takplater innvendig.

Info da det var mye innbo, løsøre, utstyr i rommet var fullverdig oversikt vanskelig

for avdekking av avvik, feil og eventuelle.

Tilbygg / modernisering

Ikke kjent utført vedlikehold, i etterkant av etablert.

Bod etablert i tilknytning hoved hytta, fasade øst



Anvendelse

Bod for lagring av ved mm.

Byggeår

2000

Kommentar

Antatt ca. år, ikke eksakt kjent

Standard

Uisolert bod enkel standard, brukes til lagring, av ved og div. utstyr

Etablert ned mot gulv bord, bindingsverks konstruksjon

Tilsluttet mot hoved hyttas østside.

Tak med ensidig fall (pulttak) sperre, bordtak hvor yttertak er tekket

m/ papp shingel, takrenner og ned løp.

Vindu i vegg siden, enkel dør for adkomst

Vedlikehold

Fukt i bordkledningen, fuktskader, merker. TG3

Åpninger i overgang tak, vegg, fukt inn. Må utbedres TG3

Dør trenger vedlikehold, justering Tg 2

Tilbygg / modernisering

Ikke kjent utført vedlikehold de senere år

Naust



Anvendelse

Lagring, oppbevaring av båt, utstyr redskap.

Byggeår

1993

Kommentar

Info er hentet fra tidligere takst

Standard

Naust har en enkel standard, fremført strøm, med kable fra hoved hytta. Etablert 3- faset kontakt for båt, optrekk øvrig strøm for lys og stikk

Bygningen er fundamentert dels på svaberg, dels på løs masser. Støpt ringmur og støpt golv på grunn
Bindingsverk konstruksjon, salet takform m/ stålplater på taket
Dør på ene langvegg for adkomst og 2 vinduer, 1 vindu på gavl vegg øvrig side.

2- fløyet labank dør
for inn og uttrekk båt
Mulighet for utsett båt via båthenger og skinner som legges ut

Luftig naust.
Det var båt på vogn i naustet befarings dagen

Det er en tilhørende mindre flytebrygge ved naustet, vurdering av tilstand til denne er ikke utført.

Vedlikehold

Ikke kjent utført vedlikehold de senere år.
Det må påregnes vedlikehold, oppgradering fremover for ivaretagelse.
Det er mangler til takrenne, beslag og ned løp.
Slitasje, skader til deler av kledning til garasjen.
Rust angrep til stålplater på taket

Til naustet må det påregnes vedlikehold, oppgraderinger

Luftlomme mellom på støpt dekke og opprinnelse betongdekke

Info:

Visnings representant informere om at det skal settes på bord over labank dører,
dekk bordet er tatt bort vedr. inn, utsett av båt jf. info.

Jord masser har seget ut, og presser mot bakveggen. Bygningen er løftet opp (synlig)
i bakre del av jord press, is og tele påvirkning.

Info:

Av situasjonskart kan det se ut som at deler av denne bygningen står utenfor
tomte grense, og således går inn på naboeiendom.

Tilbygg / modernisering

2023 Hengsler Nye hengsler til naustdør jf. info rekvirent, for øvrig ikke kjent vedlikehold utført de siste år.

Grill hus uisolert m/ uteplass, grillplass, sosialt sted.



Anvendelse

Grillplass, hytte, sosialt samlingspunkt mm.

Byggeår

2005

Kommentar

Info gitt i tidligere takst av eier. Ingen dokumentasjon

Standard

Frittstående bygning på tomten

Bygningen m/ uteområdet tilsluttet har en enkel standard, ut fra sett befarings dagen

Ikke eksakt kjent fundamentering, antatt støpt plate på ut planert sandgrunn

Gulv med fliser, og deler av sidevegger har brystnings mur av lettklinkerblokker mot terreng, trapping av mur på sidevegger med bindingsverks konstruksjon.

Utvendig kledd med villmarks panel, 2 stk. vinduer i ene vegg side.

Dels frem trukket tak med inngangsdør i front gavl vegg.

Salet takform med bærende sperrer, yttertak teknet m/ papp shingel, renner og nedløp i plast

Innvendige vegger med maskin laftet panel, mønt tak innvendig med malt panel.

Etablert til i tilknytning til bygningen er det anlagt ca. 11 m2 grillplass med betong stein på grunn.

Oppmurt natursteins belagt brystning langs 2 sider. Lav støttemur mot terreng.

Oppmurt anretningsbord, utegrill/ute peis. I tilknytning til grillplassen er det bygd en

tre terrasse på ca. 23 m2.

Inngangsdør er meget slitt, med fuktskader, trenger ny dør, tilpasning.

Vedlikehold

Befarings dagen ble det registrert følgende:

Til grill huset anbefales det bedre lufting generelt, utvendig mye jord, tilgrodd.

Bygningen har fukt, mugg dannelser, gavl side bakvegg har press mot vegg side,

fukt i deler av konstruksjonen.

Opptrekk fukt opptrekk. Synlig fukt muggdannelse til tak .

Ytter taket, shingel har mosegroing.

Takrenne har behov for vedlikehold, har slitasje

det er flere løse løse stein til oppmurte brystnings vegg for grillplassen.

Har mosegroing til muren og til heller på grillstedet

Gulv innvendig er ujevnt

Grillstedet m/ bygning har et større behov for vedlikehold, ivaretagelse.

Viktig med etablering av god lufting, gjennomstrømning.

Ikke bra klima slik det er nå.

Tilbygg / modernisering

0 Grill hus og uteplass har et betydelig behov for vedlikehold, ivaretagelse.

Anneks m/ ute- do i tilknytning til annekset.



Anvendelse

Gjeste hytte, lagring, oppbevaring, m/ eget utedo rom

Byggeår

1992

Kommentar

Info hentet fra tidligere verditakst- lånetakst

Standard

Enkel standard, nå ca. 32 år av alder. Uisolert bygning
Frittstående bygning på tomten.

Bygningen er fundamentert på murte pilarer på antatt sandgrunn. Tre bjelkelag med vinyl belagt golv i oppholdsrom, lakkert furu golv i toalett rom. Yttervegger av tre-bindingeverk, kledd utvendig med malt liggende tre panel. Malt panel innvendig. 2 stk. dekor malte fyllingsdører i gavl vegg mot nord. 2 stk. smårutede vinduer. Saltak med bærende sperrer av tre, papp shingel som tekking. Malt panel i innvendig himling. Takrenner av plast. 3,5 m2 spaltegolv av impregnert tre foran inngangsdører, rekkverk med stående, profilert kledning langs sidene. Trapp til terreng. Utedo-benk som eget toalett rom. Åpnings vindu. Av luftings rør fra toalett rom, ut over tak.

Strømtilførsel via kabel fra hoved hytta. Enkel installasjon for lys og stikk.

Vedlikehold

Ikke kjent vedlikehold de siste år.
Annekset har behov for vedlikehold generelt
Ved befaringen ble følgende registrert:
Trevegger mot terreng er i direkte kontakt med jord, fare for fukt optrekk i konstruksjonen. Kledning slitt med behov for vedlikehold

Synlig merker, spor etter lekkasjer ved av luftings rør over tak.

Det er behov for vedlikehold fremover. Anbefalt etablert bedre lufting til rom i annekset.

Det anbefales etablert generelt bedre lufting til oppholdsrommet, og bedre lufting mellom bakke, terreng og under golv for bedre klima, er for tett.

Tilbygg / modernisering

2021	Takplater i anneksetrommet	Utført feste av takplater som hadde løsnet tidligere
------	----------------------------	--

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

89 m²/83 m²

Fritidsbolig m/ flere bygninger på tomt: Kryperom, Vindfang, Entré, 2 Soverom, Bad, Teknisk rom, Kjøkken, 3 Bod, Stue

Andre bygg: Arbeids rom, verksted, hobbyrom, Bod etablert i tilknytning hoved hytta, fasade øst, Naust, Grill hus uisolert m/ uteplass, grillplass, sosialt sted., Anneks m/ ute- do i tilknytning til annekset. *Bruksareal andre bygg:* 58 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 450 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, 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 3 450 000

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

3 450 000

Konklusjon markedsverdi

3 450 000

Markedsvurdering

Nordvendt fritidseiendom beliggende på Fjell, 43 km fra Bodø sentrum. 1796,9 m² eiendoms tomt, fordelt på hyttetomt og naust tomt. Hyttetomta er godt utnyttet og anvendelig, og er pent og kreativt opparbeidet gjennom mange år.

Hytte oppført i 1991, generelt sett bra vedlikeholds messig stand.

Det er 5 stk. sidebygninger, alle med god anvendelighet og i brukbar stand. Det må påregnes vedlikehold av bygningene fremover
Det er en meget god / fri utsikt i ca. 180 grader sektor, spesielt mot sjøsiden m/ nærrområde til

Båtplass i felles havneanlegg ny av året 2024. Tiltalende eiendom som bærer preg av mye nedlagt arbeid gjennom mange år.

Eiendommen anses som meget kurant å selge i åpent marked.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig m/ flere bygninger på tomt

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 050 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 000 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig m/ flere bygninger på tomt	Kr.	2 050 000

Arbeids rom, verksted, hobbyrom

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Arbeids rom, verksted, hobbyrom	Kr.	140 000

Bod etablert i tilknytning hoved hytta, fasade øst

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	10 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Bod etablert i tilknytning hoved hytta, fasade øst	Kr.	0

Naust

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	280 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 150 000
Sum teknisk verdi - Naust	Kr.	130 000

Grill hus uisolert m/ uteplass, grillplass, sosialt sted.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	230 000
Grill hus m/ tilhørende uteområde inkl.	Kr.	0
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 130 000
Sum teknisk verdi - Grill hus uisolert m/ uteplass, grillplass, sosialt sted.	Kr.	100 000

Anneks m/ ute- do i tilknytning til annekset.

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	200 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Anneks m/ ute- do i tilknytning til annekset.	Kr.	80 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	2 500 000
------------------------------------	------------	------------------

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.	900 000
Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet	Kr. +	50 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	950 000

Kommentar

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 og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 450 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

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.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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?](#)

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.

Arealer

Fritidsbolig m/ flere bygninger på tomt

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Krypkjeller						4	4
1.Etasje	83	6		89	59		89
Hems						19	19
SUM	83	6			59	23	112
SUM BRA	89						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Krypkjeller	Kryperom Ikke målbart areal grunnet høyde, mindre rom for oppbevaring grannsaker		
1.Etasje	Vindfang, gang, Entré, Soverom, gjesterom, Bad, Teknisk rom, vaskerom, bod, Soverom 2, Kjøkken / stue del av samme rom, Stue inn glasset, Bod innvendig, Bod utvendig uisolert3	Bod utvendig uisolert	
Hems			

Kommentar

Info til målte arealer:

Adkomst til hoved hytte er vi dels takoverbygget hovedinngang, etablert mindre hems rom via stige/trapp ikke målbare arealer grunnet lav høyde, godt egnet til lagring, oppbevaring, og slik den enkelte ønsker å benytte arealene på hems til.

Etablert he-ve skyvedør fra hoved stuen, til hage stuen (vinterhage) etablert dører for utgang fra hage siden på 2 - sider for adkomst begge sider av hoved hytta

Adkomst deler av kryperom via enkel dør under hage stue, balkong.

Adkomst til uisolerte bod bakside er via platting og inn dør etablert til boden

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Info i forhold til opprinnelse, originalt.

Det foreligger godkjente tegninger som originalt bygget. Ikke kjent om det er bygge meldt, søkt vedr. uisolerte bod utvendig og tilbygg hage stue (vinterhage) og etablert uisolerte bod på bakside av hoved hytta.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Utbedring, forsterkning til fundamenter til bakke, søyler, forankring for hage stuen

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Arbeids rom, verksted, hobbyrom

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		9		9	3	1	10
SUM		9			3	1	10
SUM BRA	9						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Arbeidsrom, bod	

Kommentar

Adkomst via etablert platting i front mot inngangsdøren.

Del av arealet er ikke måle verdig grunnet lav høyde

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ikke forevist tegninger for annekset. Ikke kjent om sendt søknad på etablerte tiltak til stedlig kommune

Info:

Ofte kun nødvendig med registrering til stedlig kommune, da bygning har mindre areal.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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:

Bod etablert i tilknytning hoved hytta, fasade øst

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		6		6			6
SUM		6					6
SUM BRA	6						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		uisolert bod, lagring, ved mm. utstyr	

Kommentar

Adkomst inn via enkel dør fra platting. Østside av hytta.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Det er ikke fremlagt tegninger befarings dagen

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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:

Naust

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		25		25			25
SUM		25					25
SUM BRA	25						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje			Naustrom

Kommentar

Adkomst inn er via enkel labank dør på ene langvegg, og 2 -fløyet labank dører i gavli ut mot sjøsiden

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Naust er registrert i ambita, matrikkelen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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:

Grill hus uisolert m/ uteplass, grillplass, sosialt sted.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		8		8	33		8
SUM		8			33		8
SUM BRA	8						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Grill hus	

Kommentar

Grill hus, bygning m/ tilsluttet uteareal, sosialt samlingssted
Foran bygningen er det anlagt ca. 11 m² grillplass med betong stein på grunn

Etablert platting, terrasse i tilknytning til grillplassen

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Ikke forevist tegninger for annekset. Ikke kjent om sendt søknad på etablerte tiltak til stedlig kommune

Info:

Ofte kun nødvendig med registrering til stedlig kommune, da bygning har mindre areal.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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:

Anneks m/ ute- do i tilknytning til annekset.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		10		10			10
SUM		10					10
SUM BRA	10						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Wc- rom (ute- do) lager rom, Soverom / opphold	

Kommentar

Adkomst til anneks og ute- doet er via etablert trapp i tre fra bakke /terreng og inn til respektive rom
Etablert platting foran inngangsdørene.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ikke forevist tegninger for annekset. Ikke kjent om sendt søknad på etablerte tiltak til stedlig kommune
Info:
Ofte kun nødvendig med registrering til stedlig kommune, da bygning har mindre areal.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig m/ flere bygninger på tomt	79	10
Arbeids rom, verksted, hobbyrom	0	0
Bod etablert i tilknytning hoved hytta, fasade øst	0	6
Naust	0	25
Grill hus uisolert m/ uteplass, grillplass, sosialt sted.	0	8
Anneks m/ ute- do i tilknytning til annekset.	0	0

Kommentar

Fritidsbolig m/ flere bygninger på tomt

Info til arealer:

Hems arealer med gulvareal ca. samlet 20 m2 samlet for begge hemsene. Ikke måle verdige arealer

Plan 1 etg. har 1 innvendig bod ca. 4m2 og 1 utvendig bod mot øst uisolert, totalt ca. 10 m2 utvendige bod er uisolert og har fuktskader. Boder benevnes som S- rom

Innvendige rom arealer som benevnes som P- rom er: VF, entré/ gang, stue, vinterhage, kjøkken, bad, soverom, gjesterom. Vinterhage, stue med god standard og bruk, anvendelse.

Det er etablert 18 m2 vestvendt terrasse av trykkimpregnert tre ved hovedinngang, og etablert 11 m2 vest- og nordvendt terrasse foran vinterhage, trapp ned til østvendt tre terrasse.

Uisolert bod på østside ca. 6 m2

Etablert ca. 30 m2 østvendt tre terrasse med dels rekkverk i mindre sone

Bod etablert i tilknytning hoved hytta, fasade øst

Uisolert bod, har fuktskader. Må vedlikeholdes, tak, tilslutning og fuktskader til kledning. Vedlikehold fremover må påregnes.

Bod utenfor selve hytta, men er etablert inn mot ene yttervegg mot øst.

Naust

Info til areal:

Naust enkel standard, slitt med et klart behov for vedlikehold og benevnes som S - rom.

Grill hus uisolert m/ uteplass, grillplass, sosialt sted.

Grill huset defineres som S - rom

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.6.2024	Torgeir Håvardsen	Takstingeniør
	Mildrid Kolstad	Kunde
	Øivind Kolstad	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1804 BODØ	100	99		0	1796.9 m ²	Ambita, matrikkelen	Eiet

Adresse

Nedre Jarfall 20, 8056 Saltstraumen

Hjemmelshaver

Mildrid Kolstad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Nordvendt hytteeiendom, beliggende på Fjell, i Valnes grunnkrets, 8056 Saltstraumen. Fra Bodø sentrum er det 43 km langs RV80 og FV17 til eiendommen. Området har hyttebebyggelse på begge sider av FV17, der denne eiendommen ligger på nedsiden av veien (sjøsiden). God utsikt i sektor vest, nord til nordøst, mot Valnesåsen, Steinsøya, og øvrig omland, med fjorder og sund.

Adkomstvei

Med avkjørsel fra FV17, videre ca. 200 m langs gruslagt, felles tilkomstvei for flere hytteeiendommer. Kort gangsti fra parkeringsplass ved tomte grensen og ned til hytta via portal

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Privat, via septiktank, med videre avløp til sjøen

Regulering

Området er regulert til formål "annet byggeområde". Plan i dent. 22, navn: Fjell, hyttefelt H 22, vedtatt 14.02.1980.

Om tomten

Eiendommen består av 2 tomte parseller:

Hovedadkomst via portal fra parkering

Hyttetomt og naust tomt. Hyttetomta heller mot nord, og har en opparbeidet gangsti fra parkeringsplass.

Stien er delvis helle belagt og har trapp i terreng.

Tomta er opparbeidet og rikholdig beplantet med blomster, stauder, busker, hekk og nyttevekster som bærbusker, jordbær, bringebær, mm. Mindre område med opparbeidet plen, og trær.

Bygninger etablert på tomt er dels godt avskjermet fra vei og tilstøtende områder for innsikt.

Busker, vekster skjermer godt.

Naust tomta ligger dels på berg og løs masser, og skrår ned mot sjøen i nord.

Adkomst fra grillplass og ned til naustet, sjøen med trapp er ustabil med trinnene som er etablert anbefalt sikret bedre adkomst

Godt tilrettelagte forhold for båt oppsett.

Info mottatt befarings dagen til at denne fritidseiendommen har innskutt andel i felles nyetablert

brygge anlegg etablert ca. 01.06. 2024 for båt plass Kr. 12 000,-

Bryggeanlegget er beliggende rett ut fra hoved hytta

Tinglyste/andre forhold

Takstmann er ikke ansvarlig for mangler/tilbakeholdelse av opplysninger om råte, fuktskader, feil og mangler som han ikke kunne oppdage under befaringen som god skikk tilsier, alder / levetids betraktninger på fritidseiendommens bygninger generelt tilsier at det kan være behov for modernisering/ oppgraderinger til rom/ arealer m/ innredninger utstyr til.

Dagens eier, visnings representant opplyser at denne eiendommen har kjøpt andel i ny brygge år 2024 for båt plass.

Det er ikke utført fysiske åpninger /avdekking i konstruksjoner for nærmere konstatering til eventuelle avvik/ skader.

Kun visuelt sett, opp servert til rom, arealer, innredninger og utstyr.

Info/ presisering:

Det er ikke utført hulltaking/ åpning for fukt indikering i vegger konstruksjoner, dette fordi at vannrør, avløpsrør er lagt direkte opp fra gulv i plan 1. etg. og ført langs vegger og gjennom enkelte tilstøtende vegg soner

Opplegg for rør føringer kommer opp gjennom gulv m/ fordeling synlig opplegg langs vegger og direkte inn mot våtrom, tekn. rom/ bod.

Utført fukt indikering i rom m/ vann installasjoner langs gulv og vegger synlige rør føringer hvor det ikke ble indikert fukt. IKKE indikert fukt utslag befarings dagen

Info:

Enkelte rør føringer er ført ut mot yttervegger, hvor det er varme og kabler og det har stått på varme i fritidsboligen hvor vann/rør føringer går hvor dagens eier m/ familie har ført tilsyn jevnlig.

Info:

Om det hadde gitt utslag på fukt indikering ville det ha blitt utført nærmere, hulltaking med avdekking for nærmere konstatering.

Det er etablert varmekabel på vannrør og inn i boligen til hoved inntaket, tekn. rom hvor stoppekran er montert.

Det er påkrevet å undersøke å undersøke eiendommen grundig før kjøp, ref. "Lov om avhending av fast eiendom § 3-10".

Taksten forutsetter for øvrig at objektet/boligen er godkjent av stedlig bygningsmyndigheter på salgstidspunktet slik den fremsto befarings dagen med tilleggs bygninger på tomt, inkl. naust.

Takstmannen har ikke sjekket ut / gjennom godt kommunens bygnings arkiv og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som eventuelt finnes her, med mindre det u - trykkelig fremgår av takst dokumentet.

Ikke kjent om det har vært utført brannsyn, og til om det foreligger eventuelle merknader/krav som påhviler boligen.

Takstmannen har ikke sjekket kontrollert dimensjonering, statikk av fundamenter, søyler bæringer /spenn til etablerte balkong.

Der det er anvendt ordet antatt, er det fordi eksakt info ikke er kjent

Det vises for øvrig til mer detaljert beskrivelse under pkt. konstruksjoner til den enkelte bygningsdel.

Det vises for øvrig også til utfylt egenerklæringskjema for eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
0	2023	Uskifte	Info er hentet fra ambita, matrikkelen d. 14.06. 2024

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Privat Gjensidige	92373535			
Kommentar				
Ikke kjent eksakt omfang				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tidligere takst	17.07.2021	Info, orientering	Gjennomgått		Nei
Infoland, ambita, matrikkelen		Info	Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.06.1990	Info	Gjennomgått		Nei
Rekvirent	13.06.2024	Info, visning	Gjennomgått		Nei
Skjøte	06.09.1990	Dagbokført	Gjennomgått		Nei
Målebrev	02.08.1990	Dagbokført	Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	22.03.1990	Info	Gjennomgått		Nei
Utslippstillatelse vedr. fritidsbolig Gnr. 100 / Bnr.99	21.04.1992	Info	Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse naust	06.04.1990	Info	Gjennomgått		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 funksjonssprøving 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 fuktinnhold 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- 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 måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- 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.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

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-norsk-takst/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/ZB8802>

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

Andre bilder



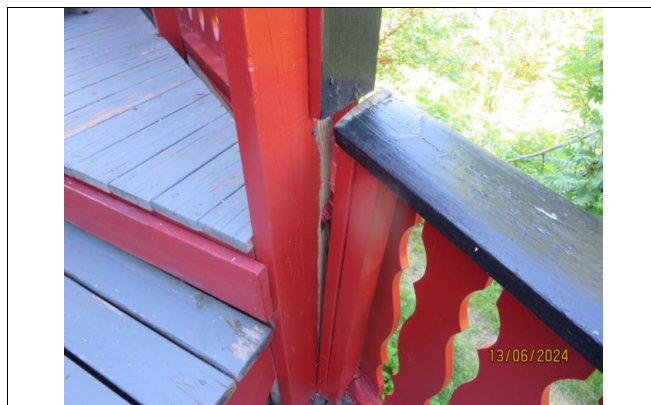
Bilde tatt fra del av stue ut mot hage stue, vinterhage flis på gulv m/ varme i gulvet, mønt tak (stor takhøyde). Heve- skyvedør fra stue og ut til hage- stuen.



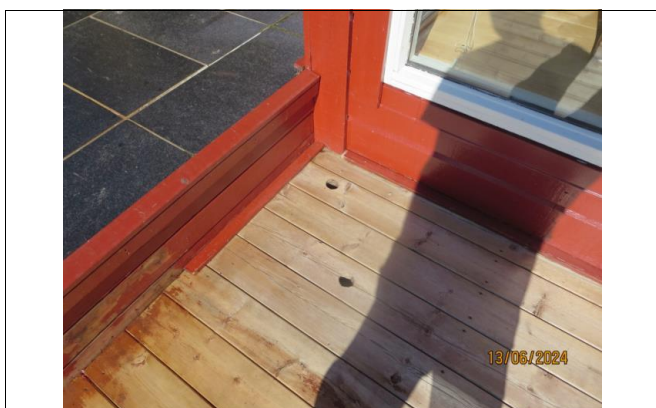
Bilde viser åpning i tak mot hoved hytta fra utvendige uisolerte bod. Må ordnes Mosegroing på taket



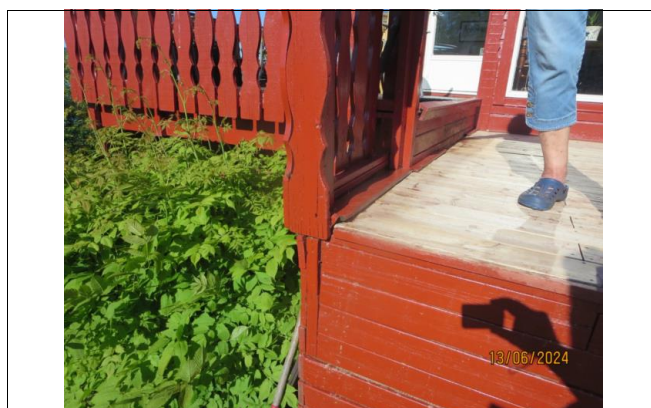
Bilde viser mosegroing på arbeidsrom, bod



Bilde viser dels løst rekkverk østside, mindre sak å feste.



Bilde viser, mindre runde hull i terrasse til del av hovedinngangs partiet



Bilde viser sone hvor det anbefales etablert rekkverk.



Bilde viser groing på tak til annekset. Ikke luftede deksel over soil rør fra ute- doet
Utbedring av takrenne anbefales, slitt kledning, vedlikehold trengs



Fukt merker i tak på ute- do annekset.



Slitt, skadet dør til grill huset, tar henger, vanskelig å lukke



Bilde viser mugg dannelser i tak på grill huset, har manglende lufting.
det er fukt, muggdannelser til deler av konstruksjonen også.



Takrenne på grill husets ene side har mangler, dels defekt.
Materialer mot vegg hindrer lufting til konstruksjonen, fare for fukt, muggdannelser.

Fukt skjevhet langs ene vegg side



Det er mye innbo. løse, verktøy utstyr i arbeids boden, vanskelig oversikt.

Ikke etablert foring listverk til dør og vinduer



Skade, glippe, åpning til betongdekke naust.



Bilde viser løse skifer heller til støttemur ved grillplass



Bilde tatt fra sjøsiden ved naustet mot nyetablerte bryggeanlegget



Bilde tatt mot røyk huset etablert på østside. Behov for vedlikehold.