

Tilstandsrapport

📍 Grusgropa 43, 8519 NARVIK

📖 NARVIK kommune

gnr. 87, bnr. 1, fnr. 182

Markedsverdi

800 000

Areal (BRA): Fritidsbolig 39 m²



Befaringsdato: 19.07.2023

Rapportdato: 22.08.2023

Oppdragsnr.: 10864-1488

Referansenummer: PD9961

Autorisert foretak: Fokus Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Mads Parten

Vår ref: Mads Parten



Gyldig rapport
22.08.2023

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



Fokus Takst as

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

Vi reiser dit hvor oppdraget er.

Med over 14 år i bransjen har vi fått et godt fotfeste i markedet og regionen.

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



Rapportansvarlig

Mads Parten

Uavhengig Takstingeniør

mads@fokustakst.no

994 99 940

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte beliggende i Grusgropa på Bjørnfjellplatået. Hytten ligger i et populært hytteområde med mulighet for parkering ved Bjørnfjell stasjon om sommeren.

Hytten fremstår som normalt vedlikeholdt op gjennom årene men er i hovedsak av enkel standard. Oppgradering, oppussing og vedlikehold må påregnes.

Enkelt anneks/uthus med badstue, innredet rom og vedsjå bak hytten.

Bygningen er ikke vesentlig endret eller ombygd siden byggeår men er tilbygd i ca. 1979.

Det er ikke innlagt strøm, vann eller avløp.

Det er mulighet/tilgang på strøm i området.

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

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

Generelt holder bygningen normal/enkel standard i forhold til bygningens alder.

Oppgradering og vedlikehold må kunne påregnes.

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

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjon (jmf beskrivelser)

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

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

Merk at rapporten ikke erstatter eiers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men er ment til å bidra til å øke tryggheten for alle berørte parter.

Fritidsbolig - Byggeår: 1936

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av asfaltapp.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe.

Yttervegger i trekonstruksjon av reisverk og bindingsverk.

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse.

Saltak av trebjelker og trobord. Konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er gjennbygget.

Bygningen har malte trevinduer med i hovedsak 2-lags isolerglass med datering 1977- 1987-88-1994.

Hovedytterdør i tre m/panel i fiskebensmønster og glassfelt.

Beskrivelse av eiendommen

Ved hovedinngang er det en overbygget platting bygget i trykkimpregnert og malt trevirke, rekkverk med stakitter og håndlist i malt utførelse. Fundamentert direkte på mark.

UTHUS:

Bak hytten er det et enkelt uthus/anneks på ca. 12 kvm med 1 innredet rom, vedbod og badstue.

Fundamenter av pilarer direkte til mark. gulv i enkelt trebjelkelag med innvendig tregulv.

Yttervegger i enkelt bindingsverk med utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse.

Saltak av trebjelker og trobord tekket med asfaltapp.

Vindu fra 88 med 2 lags isolerglass i treramme.

Enkel ytterdør i tre med panel i malt utførelse.

Bygget er av svært enkel standard og er innredet med badstu med vedfyrt ovn å ståpipe. Plassbygde benker, i bakre del er det en vedsjå/redskapsbod.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv i hovedsak av tregulv i furu.

Veggene er med trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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

Hytten har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv av treplank og papp.

Det er ikke mulig og komme inn i krypkjeller men det er mulig og inspisere deler av den via luke.

Innvendig dør av malt fyllingsdør.

Stellerom ved kjøkken med plassbygget benk og servant bolle og speil på vegg.

Toalettrom i entre med miljøtoalett/bøttetoalett.

Enkelt solcellepanel med veggpanel og batterikasse, enkelt opplegg for lys.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Enkelt hyttekjøkken med kjøkkenbenk med malte slette fronter, benkeplate, enkelt opplegg med oppvask-kum og gassbluss.

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Det er ikke innlagt vann.

Det er ikke innlagt avløp.

Hytten har naturlig ventilasjon/ventilering.

Det er ikke tilstrekkelig med røykvarsler eller håndbrannslukker befaringsdagen men eier opplyser at dette vil bli satt inn og TG er vurdert ut fra dette.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell, stein og sand.

Enkel fundamentering direkte på mark med naturstein, betong og noe pilarer.

Tomten er i hovedsak flat og er og anse som en naturtomt.

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Adkomst via Rallarveien. Om sommeren er det mulig og få lov til og kjøre bil med materiell etc inn til hytten.

[Gå til side](#)

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	39 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	39 m ²
Totalpris	800 000

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	39	39	0
Sum	39	39	0

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 150 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det foreligger kun utvendige tegninger med påtegnet tilbygg fra 1979. Planløsning er ukjent.

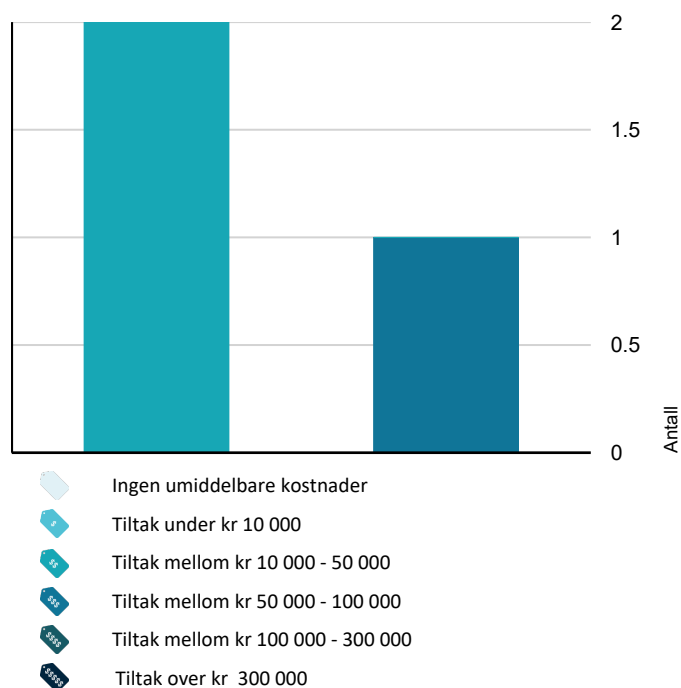
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

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

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

Areal er oppmålt av takstmann på stedet med laser. Mindre avvik kan forekomme og det anbefales alltid og foreta egen oppmåling om man er usikker eller i tvil om areal stemmer.

Takstforetaket Fokus Takst AS er medlem i Norsk Takst.

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

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

Takstmannen erklærer å ikke ha noen bindinger til partene i oppdraget.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Begrenset med lufting av konstruksjons, det er ike takfotbesalg.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Stedvis mangler det takrenner og nedløp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

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

Det er registrert en del råteskadet panel i nedkant av kledning mot terreng, lufting er begrenset.

Det er en god del vær slitt og oppsprukket panel.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det mangler stedvis beslag.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.



Utvendig > Uthus

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Bygget har generelt behov for vedlikehold og er av enkel standard. Det er registrert en del muselort i vedsjå.

Noe skjevheter i konstruksjon.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe slitte overflater, stedvis noe ujevne gulv.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.

Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det mangler ventiler. Normalt for alder.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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



Kjøkken > Overflater og innredning > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Innredning er noe slitt.

Kjøkken er vurdert ut fra alder og at det er et enkelt
hyttekjøkken hvor det ikke er innlagt vann og strøm.



Kjøkken > Avtrekk > Stue/kjøkken

[Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra
kokesone i kjøkkenet.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Stedvis noe skjevheter og sår i pilarer/mur.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1936

Kommentar
Eier.

Anvendelse
Fritidsbolig.

Standard
Hytte av i hovedsak enkel standard fra byggeår.

Vedlikehold
Hytten fremstår som normalt holdt men har behov for oppgraderinger og vedlikehold. En del utvendig vedlikehold må påregnes.

Tilbygg / modernisering

1979	Tilbygg	Tilbygg inngangsparti.
------	---------	------------------------

Taktekking

TG 2

Taktekkingen er av asfaltpapp.

Taket er kun besiktiget fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Begrenset med lufting av konstruksjons, det er ike takfotbesalg.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Valgte løsning med avslutning av papp mot takfot er ikke fagmessig utført, beslag mangler.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

TG 2

Takrenner og nedløp i metall, heldekkende beslag over pipe.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Stedvis mangler det takrenner og nedløp.

Konsekvens/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.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Veggkonstruksjon

TG 2

Yttervegger i trekonstruksjon av reisverk og bindingsverk.

Utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse.



Råte i kledning.



Vurdering av avvik:

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

Det er registrert en del råteskadet panel i nedkant av kledning mot terreng, lufting er begrenset.

Det er en god del vær slitt og oppsprukket panel.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Musebånd/lusing må etableres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Saltak av trebjelker og trobord. Konstruksjon er ikke tilgjengelig for inspeksjon da den er gjenbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.

Konstruksjonens tilstand er ukjent da det ikke er tilgang, TG er vurdert ut fra alder og at det er begrenset lufting, avvik kan forekomme.

Vinduer

TG 2

Bygningen har malte trevinduer med i hovedsak 2-lags isolerglass med datering 1977- 1987-88- 1994.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Det mangler stedvis beslag.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

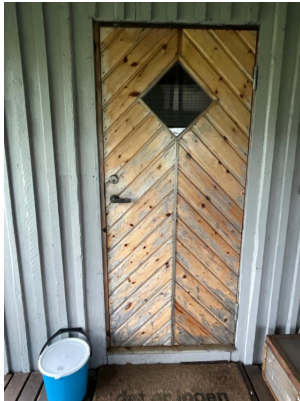
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører

TG 2

Hovedytterdør i tre m/panel i fiskebensmønster og glassfelt.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Dør må påregnes byttet eller utbedret.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

Ved hovedinngang er det en overbygget plattform bygget i trykkimpregnert og malt trevirke, rekkverk med stakitter og håndlist i malt utførelse. Fundamentert direkte på mark.



Årstall: 1979

Kilde: Andre opplysninger: Tegninger.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Uthus

TG 2

Tilstandsrapport

UTHUS:

Bak hytten er det et enkelt uthus/anneks på ca. 12 kvm med 1 innredet rom, vedbod og badstue.

Fundamenter av piler direkte til mark. gulv i enkelt trebjelkelag med innvendig tregulv.

Yttervegger i enkelt bindingsverk med utvendig kledning av stående tømmermannspanel i malt utførelse.

Saltak av trebjelker og trobord tekket med asfaltapp.

Vindu fra 88 med 2 lags isolerglass i treramme.

Enkel ytterdør i tre med panel i malt utførelse.

Bygget er av svært enkel standard og er innredet med badstu med vedfyrt ovn å stålpipe. Plassbygde benker, i bakre del er det en vedsjå/redskapsbod.



Årstall: 1988 **Kilde:** Andre opplysninger: Datering på bygg.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Bygget har generelt behov for vedlikehold og er av enkel standard. Det er registrert en del muselort i vedsjå.

Noe skjevheter i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Vedlikehold må påregnes.

INNENDIG

Overflater

! TG 2

Innvendig er det gulv i hovedsak av tregulv i furu.

Veggene er med trepanel.

Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitte overflater, stedvis noe ujevne gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppussing og oppgradering må påregnes.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 2

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Radon

TG 2

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

Vurdering av avvik:

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

Pipe og ildsted

TG 2

Hytten har elementpipe, vedovn i stue og sotluke/feieluke.



Årstall: 1989

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Krypkjeller

TG 2

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv av treplank og papp.

Det er ikke mulig og komme inn i krypkjeller men det er mulig og inspisere deler av den via luke.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset tilgang til hele krypkjelleren.
- Krypkjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.

Det mangler ventiler. Normalt for alder.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

TG 2

Innvendig dør av malt fyllingsdør.



Årstall: 1989

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Solcellepanel

Enkelt solcellepanel med veggpanel og batterikasse, enkelt opplegg for lys.



Andre innvendige forhold

Stellerom ved kjøkken med plassbygget benk og servant bolle og speil på vegg.

Toalettrom i entre med miljøtoalett/bøttetoalett.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Enkelt hyttekjøkken med kjøkkenbenk med malte slette fronter, benkeplate, enkelt opplegg med oppvask-kum og gassbluss.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredning er noe slitt.

Kjøkken r vurdert ut fra alder og at det er et enkelt hyttekjøkken hvor det ikke er innlagt vann og strøm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold/oppgradering må påregnes.

Avtrekk

TG 2

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke strøm og ventilator er av den grunn ikke mulig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Det er ikke innlagt vann.

Avløpsrør

Det er ikke innlagt avløp.

Ventilasjon

Hytten har naturlig ventilasjon/ventilering.

Branntekniske forhold

TG 0

Det er ikke tilstrekkelig med røykvarsler eller håndbrannslukker befaringsdagen men eier opplyser at dette vil bli satt inn og TG er vurdert ut fra dette.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell, stein og sand.

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Enkel fundamentering direkte på mark med naturstein, betong og noe pilarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis noe skjevheter og sår i pilarer/mur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

! TG 0

Tomten er i hovedsak flat og er og anse som en naturtomt.

Oljetank

Det er ikke opplyst og være nedgravd oljetank på eiendommen.

Andre tomteforhold

Adkomst via Rallarveien. Om sommeren er det mulig og få lov til og kjøre bil med materiell etc inn til hytten.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets bruksareal/P-ROM

39 m²/39 m²

Fritidsbolig: Entré, Stue/kjøkken, 2 Alkove,
Toalettrom, Sovealkove

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 800 000

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. I markedsverdi er det gjort fradrag for festet tomt

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 150 000

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

800 000

Konklusjon markedsverdi

800 000

Fradrag for festetomt

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

Årlig festeavgift

Kr.

Sist justert

Oppjustert festeavgift

Kr.

Kapitalisert verdi (avrundet)

Kr.

Markedsvurdering

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

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter (tilsyn pipe) inklusive eiendomskatt.	Kr.	1 626
Forsikring(stipulert)	Kr.	8 800
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	10 500

Teknisk verdi bygninger

Fritidsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 100 000
Uthus/Anneks m/badstu	Kr.	160 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi - Fritidsbolig	Kr.	760 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	760 000

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.	400 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	400 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 150 000
--	------------	------------------

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	39	39	0	Entré , Toalettrom, Stue/kjøkken , Stellerom, Sovealkove, Sovealkove	
Sum	39	39	0		

Kommentar

Areal fordeler seg på:

1 etasje: Entré, Stue/kjøkken, Toalettrom, Stellerom, 2 sovealkover. Overbygget inngangsparti.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det foreligger kun utvendige tegninger med påtegnet tilbygg fra 1979. Planløsning er ukjent.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.7.2023	Mads Parten	Takstingeniør
	Sissel Nordkild	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1806 NARVIK	87	1	182	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

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

Grusgropa 43

Hjemmelshaver

Statskog Sf gjelder tomt.

Festekontrakt er ikke tinglyst.

Fester er: Nordkild Ivar Olaus

Kommentar

Punktfestet tomt.

Bortfester er: Statskog Sf.

Festekontrakt er ikke fremlagt og bør innhentes.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Grusgropa på Bjørnfjellplatået like ved Håndverkeren. Det er ca. 45 km fra Narvik. Kort vei på ski om vinterens til anlegget på Riksgrensen med butikk, hotell og alpinanlegg.

Om sommeren er det bil adkomst vei frem til Bjørnfjell stasjon. Om vinteren er det adkomst via ski med parkering på E10. Flott og populært turterreng.

Adkomstvei

Privat adkomst.

Om sommeren er det bil adkomst med vei frem til Bjørnfjell stasjon og parkeringsplass, derfra går Rallarveien til eiendommen. Det er ca. 15 min gange.

Om vinteren er det adkomst via ski el. med parkering på E10.

Tilknytning vann

Ingen.

Tilknytning avløp

Ingen. Miljøtoalett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Punktfestet flat tomt. Naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

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

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

Festekontrakt er ikke fermelagt.

Bebyggelsen

På eiendommen står det en hytte i 1 etasje og et uthus med badstue og vedbod.

Konsesjonsplikt

Nei.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
366 800	2023	Grunnlag for beregning av eiendomskatt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	13.07.2023		Ingen	0	Nei
Arealoversikt		2023	Innhentet	0	Nei
Eier		Opplysninger vdr. eiendommen.	Innhentet	0	Nei
Situasjonskart			Innhentet	0	Nei
Kvitt. off. avgifter			Innhentet	0	Nei
Tegninger		Det foreligger kun utvendig tegning av hytten i forbindelse med søknad om tilbygg i 1979.	Eksisterer Ikke	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Eksisterer Ikke	0	Nei
Målebrev		Punktfestet tomt, festekontrakt er ikke fremlagt.	Ingen	0	Nei
Kommunalinformasjon	31.07.2023	Det foreligger svært lite info om eiendommen i kommunens arkiv.	Fremvist	0	Nei
Eiendomsverdi.no		2023	Innhentet	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektroflaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

- befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- det gis ikke en 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 innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
- stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- 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 slitastegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova, takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet, har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning knyttet til antall kvadratmeter som er opplyst i rapporten. Det betyr at opplysninger om areal ikke alene kan bli benyttet til beregning av eiendommens verdi.

Tilstandsrapportens avgrensninger

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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