

TILSTANDSRAPPORT

Matrikkel: **Gnr 226: Bnr 2**
Kommune: **1263 LINDÅS KOMMUNE**
Betegnelse: **Landbrukseiendom**
Adresse: **Padøy 2, 5994 VIKANES**



Dato befaring: 15.05.2015
Utskriftsdato: 25.06.2015
Oppdrag nr: 15186

Utført av autorisert medlemsforetak i NTF

Terje Kleivdal
Vassbygdvegen 119, 5912 SEIM
Telefon: 56 34 16 32

Sertifisert takstmann:

Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 90723878
E-post: tekl@online.no
Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
TAKSERINGS
FORBUND



Matrikkel: Gnr 226: Bnr 2
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE
Adresse: Padøy 2, 5994 VIKANES

Terje Kleivdal
Vassbygdvegen 119, 5912 SEIM
Telefon: 56 34 16 32



Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Forutsetninger

Denne tilstandsrapporten er en tilstandsbeskrivelse utført iht. NTFs regler og NS 3424/3451. 'Nivå 1' er registreringsnivået, basert på kun visuelle observasjoner uten inngrep i byggverket, eventuelt supplert med enkle målinger. NS 3424 (1995-utgaven) angir at Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 skal benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse. 0: ingen symptomer, 1: svake symptomer, 2: middels kraftige symptomer, 3: kraftige symptomer. Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg 0 er registrert. Takstmannen kan ikke gjøres ansvarlig for manglende eller feil opplysninger om skader som bare kan avdekkes ved inngrep i bygningsdeler eller komponenter. Kunden/ rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp. Hvis dokumentet er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

Arealberegning for boenheter:

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

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

Konklusjon tilstand

Eldre enebolig i dårlig stand, det er setningsskader i grunnmur, lekkasje rundt vinduer som har ført til råteskader på yttervegger, lekkasjer i yttertaket.
Bygningen er i så dårlig stand at rivning bør vurderes

SEIM, 25.06.2015



Takstmann Terje Kleivdal
Telefon: 90723878

Matrikkel: Gnr 226: Bnr 2
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE
Adresse: Padøy 2, 5994 VIKANES

Terje Kleivdal
Vassbygdvegen 119, 5912 SEIM
Telefon: 56 34 16 32



Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunde: | Anders Heimvik |
| Takstmann: | Terje Kleivdal |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 15.05.2015. - Terje Kleivdal. Takstmann. Tlf. 90723878 - Anders Heimvik. Eier. Tlf. 91837173 |

| Eiendomsopplysninger | |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiendomsbetegnelse: | Landbrukseiendom |
| Beliggenhet: | Landbrukseiendom med beliggenhet på Storholmen like ved Vikanes i Lindås kommune |
| Kommuneplan: | LNF område |
| Adkomstvei: | Adkomst via båt fra Vikanes |
| Tilknytning vann: | Egen brønn |
| Tilknytning avløp: | Septiktank av betong, spillvannslange til sjø |
| Andre forhold: | Byggesak er ikke kontrollert, om bygget er i samsvar med kommunens dokumenter. Heftelser, servitutter er ikke kontrollert. |

| Matrikkeldata | |
|----------------|---------------------------------------------------|
| Matrikkel: | Kommune: 1263 LINDÅS Gnr: 226 Bnr: 2 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 311 310,9 m ² Arealkilde: Eiendomsdata |
| Hjemmelshaver: | Anders Heimvik |
| Adresse: | Padøy 2, 5994 Vikanes |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|-----------------|------|-----------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Eiendomsdata.no | | | Innhentet | | |
| Eier | | | | | |

Matrikkel: Gnr 226: Bnr 2
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE
Adresse: Padøy 2, 5994 VIKANES

Terje Kleivdal
Vassbygdvegen 119, 5912 SEIM
Telefon: 56 34 16 32



Bygninger på eiendommen

Enebolig

| Bygningsdata | |
|--------------|------------------------|
| Byggeår: | |
| Anvendelse: | Brukt som fritidsbolig |

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 1. etasje | 65 | 60 | 60 | | Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet. |
| 2. etasje | 45 | 43 | 43 | | Arealet er målt innvendig med lasermåler. BRA og p-rom er oppmålt. BTA er beregnet. |
| Sum bygning: | 110 | 103 | 103 | 0 | |

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Matrikkel: Gnr 226: Bnr 2
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE
Adresse: Padøy 2, 5994 VIKANES

Terje Kleivdal
Vassbygdvegen 119, 5912 SEIM
Telefon: 56 34 16 32



Tilstandsvurdering

Tilstandsvurdering for Enebolig

Grunn og fundamenter, generelt - Enebolig

| | |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse: | Fundamentert med grunnmur av gråstein på jord og steinmasser |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Setningsskader flere steder på grunnmuren. Material/symptom: Setningsskader har ført til skjeve vegger og takkonstruksjon |
| | TG: 3 |

Drenering - Enebolig

| | |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse: | Selvdrenerende masser mot grunnmur |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Mye fukt i kjeller Material/symptom: Drenering bør skiftet |
| | TG: 3 |

Gulv på grunn - Enebolig

| | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Beskrivelse: | Betonggulv i kjeller |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Sprekker i betonggulvet |
| | TG: 3 |

Yttervegger - Enebolig

| | |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse: | Yttervegger av liggende tømmer |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Eldre tømmervegger fra før 1900 Material/symptom: Skjeve vegger |
| | TG: 3 |

Takkonstruksjoner - Enebolig

| | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse: | Saltak konstruksjon av tresperrer og sutaksbord |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Råteskader på sperr og sutaksbord. Ein del mit i trekonstruksjonene Material/symptom: Takkonstruksjonen er blitt skjev. |
| | TG: 3 |

Taktekking og membraner - Enebolig

| | |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse: | Tekket med skiferheller |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er og har vært flere lekkasjer i yttertaket. Stor lekkasje rundt pipe |
| | TG: 3 |

Vinduer - Enebolig

| | |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Beskrivelse: | Vinduer med enkle glass i trekarmer. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Eldre glass, noen er knust |
| | TG: 3 |

Matrikkel: Gnr 226: Bnr 2
Kommune: 1263 LINDÅS KOMMUNE
Adresse: Padøy 2, 5994 VIKANES

Terje Kleivdal
Vassbygdvegen 119, 5912 SEIM
Telefon: 56 34 16 32



Ytterdører og porter - Enebolig

| | | |
|---------------------------------------|------------------|-------|
| Beskrivelse: | Eldre ytterdører | TG: 3 |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | | |

Gulvsystemer - Enebolig

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Trebjelkelag og gulvbord mellom etasjene | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Generelt skjeve gulv. Ein del mit i trekonstruksjonene | |

Utvendige overflater - Enebolig

| | | |
|---------------------------------------|--------------------------|-------|
| Beskrivelse: | Liggende kledning | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Råteskader på kledningen | TG: 3 |

Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Enebolig

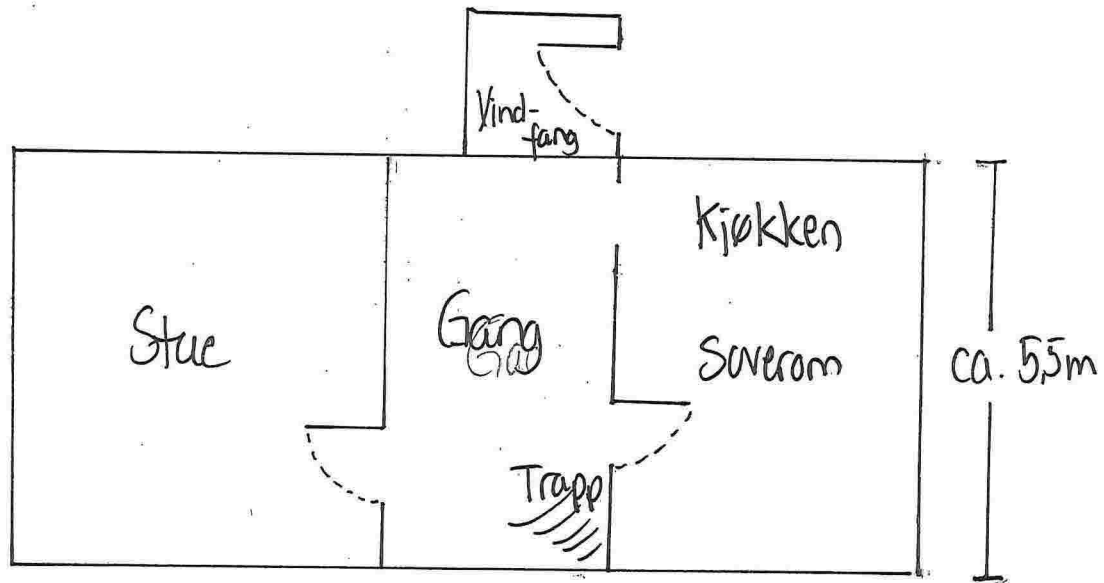
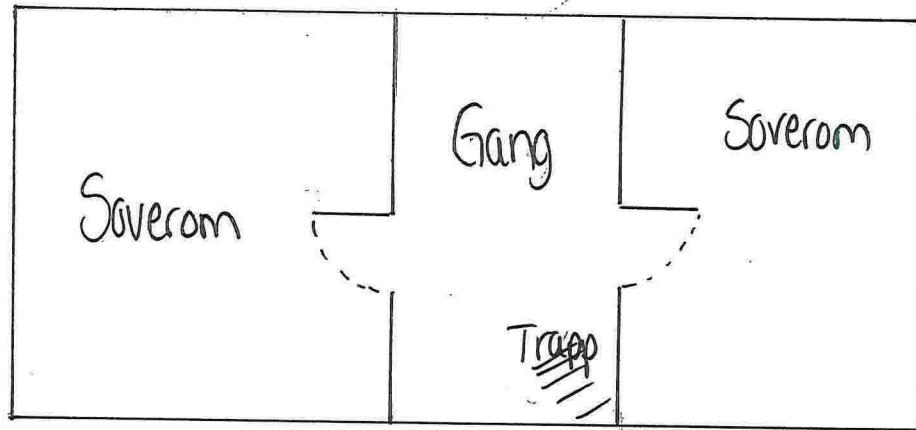
| | | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse: | Teglsteinspipe og vedovn i stue | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Eldre pipe og vedovn, bør sjekkes før bruk. Sot avrenninger | TG: 2 |

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Enebolig

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------------|-------|
| Beskrivelse: | Vannrør av kobber og avløpsrør av plast | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | | TG: 2 |

Elkraft, generelt - Enebolig

| | | |
|---------------------------------------|------------------|-------|
| Beskrivelse: | Eldre el. anlegg | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Bør oppgraderes | TG: 2 |



ca. 12m