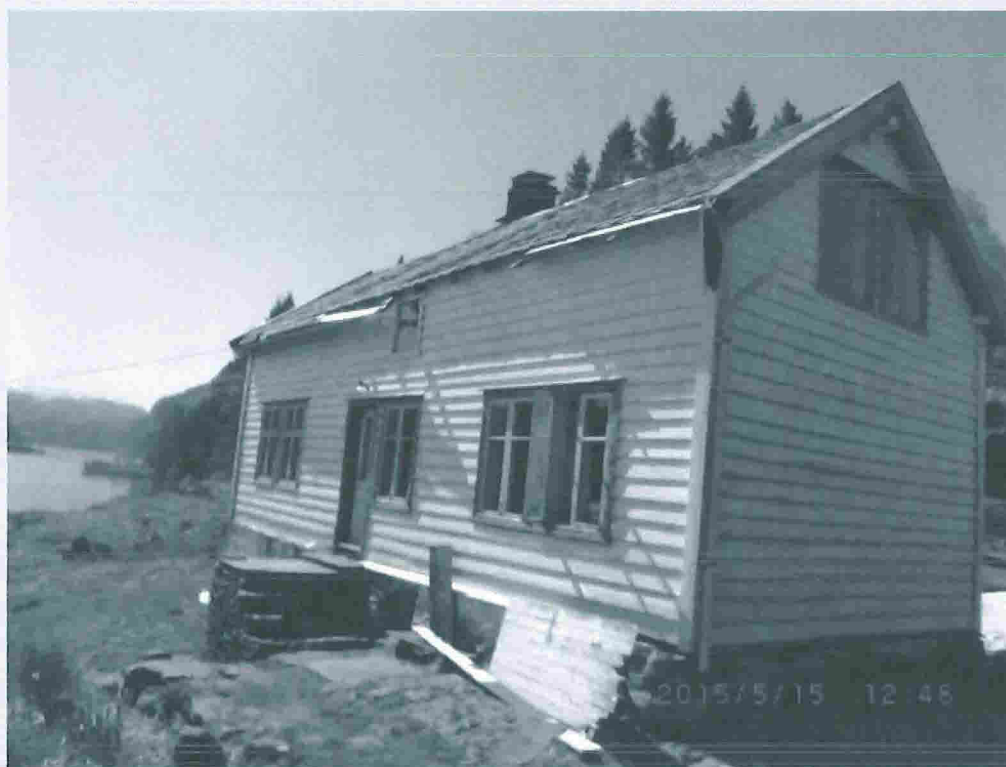


# TILSTANDSRAPPORT

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](mailto:tekl@online.no)

Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND



Matrikel: Gnr 226: Bnr 2  
Kommune: 1263 LINDAS 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](http://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. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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

## 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	
<b>Kunde:</b>	Anders Heimvik
<b>Takstmann:</b>	Terje Kleivdal
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 15.05.2015. - Terje Kleivdal. Takstmann. Tlf. 90723878 - Anders Heimvik. Eier. Tlf. 91837173

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

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

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

Matrikkel: Gnr 226: Bnr 2  
Kommune: 1263 LINDAS 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

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			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 LINDAS KOMMUNE  
Adresse: Padøy 2, 5994 VIKANES

Terje Kleivdal  
Vassbygdsvegen 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 vert 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 LINDAS 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	TG: 3
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Råteskader på kledningen	

#### Piper, plassbygde ildsteder m.v. - Enebolig

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

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner - Enebolig

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

#### Elkraft, generelt - Enebolig

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