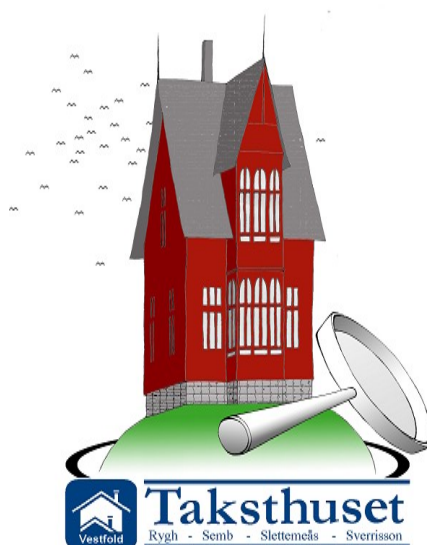


# OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling*



## **Berganveien 32 C**

**3175 RAMNES**

Gårdsnr. 248 Bruksnr. 180 Seksj.nr. 11

Eierbrøk: 666/11830

RE KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

**Se: TAKSTHUSET VESTFOLD**

Møllegaten 10, 3111 Tønsberg

[www.taksthus.no](http://www.taksthus.no)

Medlem av Norges Takseringsforbund

AUTORISERT FORETAK

**GULAG A/S**

V/Gunnar Sverrisson

Møllegaten 10

3111 Tønsberg

tel: 92 89 82 94

e-mail: [gunnar@taksthus.no](mailto:gunnar@taksthus.no)

Bef.dato  
12.06.2007

Vedlegg  
1



Gårdsnr. 248 Bruksnr. 180 Seksj.nr. 11  
Berganveien 32 C, 3175 RAMNES  
RE KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK  
**GULAG A/S**  
V/Gunnar Sverrisson  
Møllegaten 10  
3111 Tønsberg  
tel: 92 89 82 94  
e-mail: gunnar@taksthus.no



## Om rapporten

### BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrappen er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTF's regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

### AREALMÅLINGER

Boligarealet blir angitt i henhold til målereglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

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

### KLAGEORDNING

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

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningdeler hvor Tg 0 er registrert.

### BEFARINGEN

**Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:**  
NITO Takst  
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:  
12.06.2007

Side:  
2 av 8



NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep ( f. eks. riving)
  - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
  - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
  - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
  - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
  - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
  - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
  - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskerien Byggforvaltning 620.015 Intervaller for vedlikehold 1997. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

#### TILLEGG SUNDER SØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres utfra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se "Tilstandsgrader" under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befarung ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

#### EGNE FORUTSETNINGER

Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne seksjonen. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar og derfor ikke vurdert.



Gårdsnr. 248 Bruksnr. 180 Seksj.nr. 11  
Berganveien 32 C, 3175 RAMNES  
RE KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK  
**GULAG A/S**  
V/Gunnar Sverrisson  
Møllegaten 10  
3111 Tønsberg  
tel: 92 89 82 94  
e-mail: gunnar@taksthus.no



## Rapportsammendrag

### Konklusjon tilstand

Rapporten omfatter selveierleilighet i et terrassehus. Det presiseres at rapporten er en forenklet utgave som kun gjelder denne seksjonen. Utvendige fasader etc. er sameiets felles ansvar og derfor ikke vurdert (kan allikevel være kommentert). Som det fremgår av rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene. Det er viktig å påpeke at bygningen antas å være oppført i henhold til de forskrifter som gjaldt i 1990. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima, brannkrav og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da dette huset ble bygget, og det må derfor påpekes et avvik i forhold til dagens standard. Det vises for øvrig til rapportens enkelte punkter med tilstandsgradering. Tilstandsgradering kan også gis under henvisning til forventet teknisk levetid for bygningsdeler/komponenter og gjenspeiler at deler av denne er oppbrukt.

Konstruksjonsdeler som ikke er synlige, men beskrevet, er sannsynlige antagelser fra takstmann eller opplysninger fra eier.

13.06.2007

Gunnar Sverrisson



Gårdsnr. 248 Bruksnr. 180 Seksj.nr. 11  
Berganveien 32 C, 3175 RAMNES  
RE KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK  
**GULAG A/S**  
V/Gunnar Sverrisson  
Møllegaten 10  
3111 Tønsberg  
tel: 92 89 82 94  
e-mail: gunnar@taksthus.no



## Befarings- og eiendomsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirert av: Kari Veiteberg

### Besiktigelse, tilstede

Dato: 12.06.2007 - Gunnar Sverrisson Takstmann Tlf.: 33019451 / 92898294  
- Stefan Johan Berntsen

### Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR Bekreftelse på hjemmel iflg. EDR register.  
Andre dok./kilder: Eiers egenerklæring Selgers egenerklæring er ikke fremlagt for takstmannen.

### Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Kari Veiteberg  
Tomt: Eiet tomt. Areal 2 630 m<sup>2</sup> Samlet areal for alle seksjoner på bnr. 180 Iflg. opplysninger hentet fra Norges Eiendommer (Infoland) - Data pr 12.05.2007

## Bygninger på eiendommen

### Selveierleilighet

Byggeår: 1990. Iflg. selger.

## Arealer

Boligarealet er angitt i henhold til målereglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

### Selveierleilighet

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>	Boligareal BOA m <sup>2</sup>	Anvendelse
3. etasje	72		61	Entre med adkomst fra felles trapperom, baderom, kjøkken, et soverom med direkte adkomst til kleskott og stue med utgang til terrasse. En bod med adkomst fra fellesgang tilhørende leiligheten (er med i BTA).
Sum bygning	72		61	

Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:  
NITO Takst  
NTF, Norges TakseringsForbund

Bef.dato:  
12.06.2007

Side:  
5 av 8

*Ettertrykk forbudt*



## Beskrivelser - Selveierleilighet

### Bygning generelt

#### Bygning generelt

Beskrivelser Terrassehus i 4 etasjer med 16 leiligheter bygget i 1990. Leiligheten ligger i tredje etasje. Bygningen er bygget i betong, kledd utvendig med liggende dobbelfalset kledning. Støpte vegger mellom boenheter. Tak tekket med dobbelkrum betongstein. Etasjeskillere av betong. Yttervegger ut i fra byggeår antatt isolert med 150 mm mineralull.

### Innvendige overflater

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

#### 3. etasje

##### Kledning/overflater innervegger

Beskrivelser Vegger tekket med plater eller murt, hovedsaklig malte overflater.

Vurderinger: Normal tilstand. TG: 1

##### Gulv og overflate

Beskrivelser Parkett på gulv i stue, kjøkken og gang. Laminat i soverom.

Vurderinger: Normal tilstand. TG: 1

##### Himling og overflate

Beskrivelser Malte himlinger.

Vurderinger: Normal tilstand. TG: 1

### Vinduer og dører

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

##### Vinduer og dører i yttervegg

Beskrivelser Glidehengslede vinduer (H-vinduer) med 2 lags isolerglass. Ytterdør i malt utførelse. Enkel terrassedør fra stue. B-30 dør inn til leilighet.

Vurderinger: Dører og vinduer fra byggeår. Normal slitasje. TG: 1

##### Vinduer, dører i innervegg

Beskrivelser Innedører i malt utførelse.

Vurderinger: Enkelte av dørene er trege, trenger justering. TG: 1



## VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

### VVS

Beskrivelser Tilknytting til kommunalt vann og avløpsnett iflg. eier. Hovedvannledning inn til boligen av kobberrør. Innvendige vannrør av isolerte og uisolerte kobberrør. Innvendige avløpsrør av plast.

Vurderinger: Tilstand på VVS anlegg er forøvrig ikke vurdert.

### Sanitærutstyr

Beskrivelser 200 liters varmtvannsbereder i bod.

Vurderinger: Litt rust nederst på bereder, dette pga. utett element (er utbedret).  
Varmtvannstanken er fra 1989. Tilstand ikke vurdert.

### Varme

Beskrivelser Termostatstyrte varmekabler i bad. For øvrig elektriske panelovner.

Vurderinger: Tilstand på varmeanlegg er ikke vurdert.

## Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### 3. etasje - Bad/WC

#### Kledning/overflater innervegger

Beskrivelser Vegger tekket med fliser.

Vurderinger: Det ble ved hjelp av fuktindikator ikke registrert unormale fuktverdier i vegg TG: 2 men under befaring 2 år tidligere ble det registrert mindre fuktverdier under blandebatteri, bør holdes under oppsyn.

#### Gulv og overflate

Beskrivelser Badegulvet har overflater av fliser, lagt på vinyl belegg fra byggeår.  
Nedsenket gulvi dusj.

Vurderinger: Det ble ved hjelp av fuktindikator ikke registrert noen unormale fuktverdier i TG: 2 gulv. Vinyl belegg er fra 1990. Gulvet gis tg. 2 under henvisning til at 50 % eller mer av forventet levetid på belegget betraktes som oppbrukt.

Levetider: Normal levetid for vinyl er 10 til 20 år.

#### Baderomsinnredning

Beskrivelser Baderom inneholder dusjhjørne, toalett og servant i baderomsinnredning.  
Opplegg for vaskemaskin.



Gårdsnr. 248 Bruksnr. 180 Seksj.nr. 11  
Berganveien 32 C, 3175 RAMNES  
RE KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK  
**GULAG A/S**  
V/Gunnar Sverrisson  
Møllegaten 10  
3111 Tønsberg  
tel: 92 89 82 94  
e-mail: gunnar@taksthus.no



Vurderinger: Normal tilstand. TG: 1

### **Luftbehandling**

Beskrivelser Baderom i har mekanisk avtrekk.

Vurderinger: Normal tilstand. TG: 1

### **Kjøkken**

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

#### **3. etasje - Kjøkken**

##### **Kjøkkeninnredning**

Beskrivelser Kjøkkeninnredning fra byggeår i laminert utførelse. Rustfrie kummer. Integreert ventilator.

Vurderinger: Noen av dørene er litt fuktskadet nederst. Avløpsrørene under oppvaskbenken er kontrollert. Ingen lekkasjer ble observert. TG: 1

### **Elektrisk anlegg**

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

##### **Elkraft**

Beskrivelser Sikringsskap i fellesgang. 2 x 63 Amp. hovedsikringer, 7 kurser for lys og oppvarming. Anlegget er utstyrt med skrusikringer.

Vurderinger: Kontakt i gang virker ikke iflg. selger. Det elektriske anlegget er ikke teknisk vurdert.