



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst



Raulandsvegen 219

3890 VINJE

Gnr. 38 Bnr. 33
VINJE KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Magne Øygarden

AUTORISERT FORETAK
Øygarden Byggtjeneste
Raulandsvegen 146, 3890 Vinje

Tel: 90788913
maoeyga@online.no

Org.nr: 979 890 133

Oppdrag
1827

Bef.dato
11.12.2014

Vedlegg
2



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 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 eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

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

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

Takstmenn 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 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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 stikktafninger. Stikktafninger 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 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. 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 den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- 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 ut fra 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.
- Stikktafninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet 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 befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten 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 befarer og oppdatering.



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Huset ligger fint til i et mindre boligområde med lav bebyggelse ved Hylland bru ca. 2 km fra Åmot kommune sentrum med butikker, skole, barnehage og andre fasiliteter

Tomta er opparbeid med plener og avkjørsel med biloppstillingsplasser. Tomta er solrik på sørside av en liten kolle ved Raulandsvegen, derav vurdert lite trafikkstøy.

Eiendommen ligger i et mindre boligområde med dels spredt bebyggelse, på tomta er der bygd bolig

Deler av huset har standard som fra byggeår, i deler av bygningen er oppussa og fremstår med god tilstand.

Etterspørselen på stedet vurderes som god, markedsverdien ligger normalt noe under teknisk verdi.

Konklusjon tilstand

Huset er bygd i 1978, senere tilbygd. Er senere deloppussa/renovert, senest i 2011 med nytt bad, wc, soverom, del innvendige dører med mer.

Huset fremstår med god tilstand, utover noe kosmetisk er det i hovedsak taktekking og dels kjøkken som trenger renovering.

Øvrig er bygningen godt vedlikeholdt og fint brukt.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Taksten er utført ut fra gitte opplysninger og undersøkelser ved befaring, bygninger med standard, tomt og beliggenhet er hensynstatt

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 850 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 650 000

17.12.2014

Magne Øygarden
Takstmann/ byggmester



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Morten Elgaaen Tlf.: 97022625

Besiktigelse, tilstede

Dato: 11.12.2014 - Magne Øygarden Takstmann Tlf.: 90788913
- Morten Elgaaen

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Tegninger
Eiers egenerklæring
Andre dok./kilder: Eier

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar Ingen kommentar, greit opplyst
til egenerklæringen:

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Selgers egenerklæring	3
2	Tilleggsbrev kommentarer	1

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 38 Bnr. 33
Hjemmelshaver: Morten Elgaaen
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 373,6 m²
Konsesjonsplikt: Ja
Adkomst: Offentlig, felles privat avkjørsel
Vann: Offentlig
Avløp: Minirensanlegg felles med naboeiendom
Regulering: Privat
Offentl. avg. pr. år: Kr 5 550 Vann og renovasjon

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: DNB. Avtalenummer: 2153762
Forsikringstype: Fullverdi m. sopp og råtedekning
Premiebeløp: Kr 4 500
Kommentar: Premiebeløp er antatt



Bygninger på eiendommen

Eiet bolig - Hoveddel

Byggeår:	1978. eier
Ombygd:	2000
Tilbygd:	2000

Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilvil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Verdi NTFS og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

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.

MARKEDSFØRING

Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Eiet bolig - Hoveddel - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	140	128	107	21	Vindfang, entré, stue, stue 2, kjøkken, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, dusj/wc, wc, bod, bod / vedskjul I tillegg overbygd carport ved inngang 20 m ²
Sum bygning	140	128	107	21	

Eiet bolig Hoveddel - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Vindfang, entré, stue, stue 2, kjøkken, vaskerom, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, dusj/wc, wc	Bod, bod / vedskjul



Beskrivelser - Eiet bolig - Hoveddel

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Avrenska til fjell, støpt såle og ringmur, leca toppdel mur, utvendig pussa.

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse: Som fra byggeår

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse: Reisverk 2x4 " isolert

Utvendige overflater

Beskrivelse: Malte overflater, god tilstand

Levetider: Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

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

Beskrivelse: 2 lags isolerglass, der er nye vinduer i to soverom.
I eldre glass er der innlagt sprosser i speiser.

Vedlikehold ol: Normalt godt vedlikehold

Vurderinger: Gjelder eldre vinduer

TG: 2

Levetider: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Teak hoveddør, øvrige panelte tredører

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimsar. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Plassbygde fagverk takstoler, sperretak på limtre tilbygg stue, sperretak på carport.
Konstruksjon vurderes som god ut fra krav byggeår.



Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Plast undertak, tre taktro over tilbygd bod, rekter og lekter og eternitt P-7 takplater
Se tilleggsbrev av eier.

Vurderinger: Eternitt plater er spesialavfall, tilstand ikke befart ut fra snøforhold, skadet plate TG: 3
over carport del iflg. eier
Takstige mangler.

Levetider: Normal tid før omlegging av asbestsementplater (eternitplater) er 30 - 40 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.

Trapper og ramper

Beskrivelse: Støpt trapp innvendig carport ved hovedinngang

Vurderinger: Smal trapp uten rekkverk ut fra plass til bil i carport TG: 2

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Lecapipe, gruepeis og vedovn

Vurderinger: Røkrør fra vedovn er direkte montert i pipe uten rørstuss med glidemuffe TG: 2

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.

Kjøkken med eik front fra opprinnelig byggeår. Trenger til renovering/ oppussing. TG: 2 - 3

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.

1. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Plategulv med belegg vaskerom og kjøkken, parkett og laminatgulv tregulv i stuer,
flislagte varmegulv på bad og wc.

Vurderinger: Gjelder furugulv stue, belegg kjøkken og vaskerom TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Penelte vegger i stue, øvrig med panelinger, panel tapet brystning, våtromsplater
bad, malte tynnplater(kinapanel)vaskerom, bod utvendig ingen innredning



Vedlikehold ol: Normalt godt vedlikehold, to av soverom er oppussa.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Takess plater, panel i tilbygd del stoge tidligere terrasse. I stue er der skader i platetak etter lekkasje fra ventilasjonskanal, denne er utbedret og ingen fukt registrert ved befaring

Vurderinger: Tilstandsgrad gjelder takplater i del av stue.

TG: 3

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Plast på avløp
Til nytt bad og wc er der rør i rør fra bod med bereder, øvrig eldre med kobberør

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Der er nytt utstyr etter renovering på bad og wc fra 2011

Varme, generelt

Beskrivelse: Vedfyring og elektrisk

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.

Skrusikringer, øvrig anlegg ikke vurdert.

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	5 550	
	Forsikring:	4 500	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	10 000	
	Sum kostnader Kr:		20 050

Kapitalisert verdi

Kommentar: Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.



Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Eiet bolig Hoveddel	2 300 000
Carpport	160 000
Sum normale byggekostnader:	2 460 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	520 000
Teknisk verdi bygninger:	1 940 000

Tomteverdi

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.

Normal tomteverdi: 300 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 2 240 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 1 850 000

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: 1 650 000