



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verditakst



Enebolig i rekke. Eikebakken 7 B

4460 MOI

Gnr.	Bnr.	Seksj.nr.
25	151	2

Eierbrøk: 1/2
LUND KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Leif Arnbjørn Aase

AUTORISERT FORETAK
Dalane Bygg & Takst Konsulent as
Strandgaten 59,
Postboks 333, 4379 Egersund

Tlf: 51 49 01 26
E-post: leif@dalanetakst.no
www.dalanetakst.no
Org.nr: 933 668 150 MVA

Oppdrag
204108

Bef.dato
29.01.2015

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 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 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 taksmennene 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 taksmannsskjønn.

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 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 'Byggforskeren 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 godkjenningsmyndigheter 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.
- Stikktakninger: 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 befaring 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 befaring og oppdatering.



Gnr. 25 Bnr. 151 Seksj.nr. 2 m.fl.
Enebolig i rekke. - Eikebakken 7 B, 4460
MOI
LUND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Dalane Bygg & Takst Konsulent as
Strandgaten 59,
Postboks 333, 4379 Egersund



Tlf: 51 49 01 26
E-post: leif@dalanelakst.no
www.dalanelakst.no
Org.nr: 933 668 150 MVA

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger ved Leidingshaugen på motsatt side av Moi sentrum i nytt etablert boligområde. Boligen ligger litt opp i fjellsiden og har fin utsikt mot idrettsplassen i øst og Lundevatnet i sør.

Tomt: Skråtomt med asfaltert gårdsrom. Terrasse på mark og blomsterbed.

Bebyggelsen: Består av 2 stk eneboliger i rekke. Garasje utgjør skille mellom boligene.

Standard: Boligen er bygget etter kravene i TEK 10 og har gode løsninger og standard.

Konklusjon tilstand

Boligen fremstår som ny, lite negativt å bemerke.

Hvor tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 er benyttet, er årsaken nærmere beskrevet i rapporten.

Bygningsdeler eldre enn 5 år får automatisk tilstandsgrad (TG) 1, grunnet alder dersom annet ikke er oppgitt.

Referansenivået er Byggeforskriften som gjaldt da bygget ble oppført.

Markedsverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi): **Kr** **2 290 000**

30.01.2015

Leif Arnbjørn Aase
Takstmann

Tommas Gravidal
Takstmann



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Bjørn Ole Hanssen Tlf.: 907 92 265

Besiktigelse, tilstede

Dato: 29.01.2015 - Bjørn Ole Hanssen ga opplysninger Tlf.: 907 92 265
- Tommas Gravdal Takstmann Tlf.: 406 05 753

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Situasjonsskart Dato 28.01.2015 Hentet fra SE Eiendom
EDR Dato 28.01.2015 Eiendomsopplysninger.
Eiers egenerklæring

Kildehenvisninger

Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.
Egne observasjoner: Adresse, eiendomsnavn, eierbrøk, fellesareal, konsesjonsforhold, regulering, kommuneplan, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp, offentlige avgifter

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Eiers egenerklæring er ikke fremvist. Eier leverer egenerklæring.

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Fra	Ant. sider
1	EDR	Norsk Eiendomsinformasjon	2
2	Situasjonsskart	Hentet fra SE-Eiendom	1

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 25 Bnr. 151 Seksj.nr. 2

Hjemmelshaver: Bjørn-Ole Hanssen 1/2
Pettersen Connie Bardosen 1/2

Tomt: Eiet tomt. Areal 860,9 m² Andel fellesareal: 430 m² I flg. EDR. Tomten er ikke seksjonert og anses derfor som felles i sin helhet. Tomten er avgrenset med gjerde mellom bygningene og benyttes som om den var seksjonert.

Konsesjonsplikt: Nei.
Adkomst: Offentlig.
Vann: Offentlig.
Avløp: Offentlig.
Regulering: Boligformål.
Kommuneplan: Ja.



Bygninger på eiendommen Enebolig i rekke

Byggeår: 2011. I flg. EDR.

Anvendelse: Bebos av eier.

Garasje m/ sportsbod

Byggeår: 2011. I flg. EDR.

Anvendelse: biloppstilling og lager.

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 verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" eller annen tolkningstilsvil 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 horisontalprosjeksjon 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.

Enebolig i rekke - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
U. etasje	61	49	49		Gang, soverom, soverom 2 , bad/wc og vaskerom/teknisk rom. Arealer er oppmålt på stedet.
I. etasje	61	52	52		Stue, kjøkken og soverom.
Sum bygning	122	101	101		

Enebolig i rekke - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
U. etasje	Gang, soverom, soverom 2 , bad/wc, vaskerom/teknisk rom	
I. etasje	Stue, kjøkken, soverom	



Garasje m/ sportsbod - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	24	22		22	Biloppstilling og sportsbod. Sportsbod utgjør 6 m ² av BRA.
Kryploft					Kryprom Ikke måleverdig areal.
Sum bygning	24	22		22	

Garasje m/ sportsbod - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Biloppstilling, sportsbod
Kryploft		Kryprom

Beskrivelser - Enebolig i rekke

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Bygget er fundamentert på fjell og oppfyllet masser. Det er ikke funnet tegn til setninger i grunnen.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt gulv på grunn.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse: Støpte vegger mot terreng. Utvendig fuktsikret ved grunnmursplater og pusset overflate. Innvendig påføret isolert og platekledd. Totalveggtykkelse ca. 500mm.

Vurderinger: Innvendig påføret vegger mot terreng er en utsatt konstruksjon for skjulte fukt/kondensskader og defineres som risikokonstruksjon. Ved befaringen ble det ikke funnet symptomer som indikerer avvik fra normal tilstand. På generelt grunnlag anbefales slike konstruksjoner alltid nærmere undersøkt. Utvendig fuktsikring er ikke kontrollert da denne ligger under terrenget. Terrenget skal ha fall 1:50 i min. 3 meters lengde ut fra grunnmur. TG-2

TG: 1

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: Yttervegger oppført i 250mm isolert trebindingsverk.

Utvendige overflater

Beskrivelse: Behandlet trekledning.

Vurderinger: Kledningen ble malt i 2012.

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

Beskrivelse: Behandlet trevinduer m/2-lags energiglass. Vinduer på soverom har insektsnett.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Inngangsdør, enkel balkongdør og skyvedør i behandlet tre med 2-lags energiglass.

Vurderinger: Aluminiumsterskel til enkel balkongdør har noe overflaterust. (Anbefales renseset TG: 1 med eddiksyre)

Innvendige dører

Beskrivelse: Behandlet trefyllingsdører

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 gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Pulttak i isolert trebindingsverk.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Taket er tekket med betongtakstein.

Renner, nedløp og beslag

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløp i plast. Nedløp er ført til rør i grunnen.

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: Åpen trapp med hvitoljet eiketrinn. Spilerekke og to-sidig håndløper.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Altan i trekonstruksjon med behandlet spaltegulv og trekker ut fra stue.

Vurderinger: Spaltegulvet har litt lite mellomrom mellom bordene.

TG: 1

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Terrasse på mark i trekonstruksjon med behandlet spaltegulv.

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: Rentbrennende ovn for fast brensel i stue tilknytte stålpipe.



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.

U. etasje - Bad/wc

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

Beskrivelse: Fliser m/varmekabler. Sluk i dusjhjørne og overløpssluk under servant.
Membranoppbrett er påvist ved dørterskel. Lokalt fall til sluk. Litt fall på resten av gulvet. Sluker er inspisert.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Baderomsplater.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Vegghengt klosett, dusjhjørne m/glassdører og servant i møbler.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Avtrekk til balansert ventilasjon.

Vaskerom

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 vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

U. etasje - Vaskerom/teknisk rom

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

Beskrivelse: Fliser m/varmekabler. Sluk ved VVB.
Sluk er inspisert.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Baderomsplater.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Servant i benkeplate og møbler. Uttak og avløp for vaskemaskin. VVB.
Fordelerskap for rør-i-rør. Sentralstøvsuger. Sentral for balansert ventiasjon.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Avtrekk til balansert ventilasjon.

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.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Innredning med malte fronter i høyglans og laminert benkeplate. Integrerte hvitevarer og kjøkkenventilator.

Vurderinger: Normal bruksslitasje. Front til integrert oppvaskmaskin har ett fnatt. TG-2 TG: 1

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.



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

Beskrivelse: Gang, bad og vaskerom har fliser m/varmekabler, forøvrig parkett. Terskelfri gulvløsning med unntak inn til bad.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Taptetserte og malte flater.

Vurderinger: Hjørne-og overgangsfuger vegg/tak har enkelte riss. Dette er normalt å måtte flikke TG: 1 på enkelte fuger en gang etter nyoppføring.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Slette malte gipshimlinger med spothlighths. 1 etg. har stor takhøyde.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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: Rør-i-rør trykkledninger. Fordelerskap med drenerør plassert på vaskerom. Plast avløpsledninger.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Balansert ventilasjon med varmegjenvinner.

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, generelt

Beskrivelse: Skjult elektrisk anlegg med automtatsikringer, jordfeilbryter og overspenningsvern. Samsvarserklæring, sluttkontroll og kursfortegnelse i sikringskap i gang i u.etg.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Støttemurer og andre murer

Beskrivelse: Støttemurer i naturstein mot terreng og naboeiendom.

Annet

Annet

Beskrivelse: Sentralstøvsuger.

Beskrivelser - Garasje m/ sportsbod

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Garasjen er oppført på støpt plate mellom boligene. Boligvegger utgjør sidevegger. Støpt vegg mot terreng. Vegger er platekledd. Bjelkelag med gulvbord utgjør lagerloft. Sportsbod er delvis isolert og kledd med trepanel på vegger og himling. Forøvrig støpte vegger. Innlagt strøm og belysning. Leddport i foliebelagt metall med aut. portåpner.



Gnr. 25 Bnr. 151 Seksj.nr. 2 m.fl.
Enebolig i rekke. - Eikebakken 7 B, 4460
MOI
LUND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Dalane Bygg & Takst Konsulent as
Strandgaten 59,
Postboks 333, 4379 Egersund



Tlf: 51 49 01 26
E-post: leif@dalanetakst.no
www.dalanetakst.no
Org.nr: 933 668 150 MVA

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Ansatte vedlikeholdskostn.:	7 300	
	Sum kostnader Kr:		7 300
Normale vedlikeholdskostnader er beregnet med 50,- kr pr m ² BTA.			

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):

Enebolig i rekke	1 670 000
Garasje m/ sportsbod	190 000
Sum normale byggekostnader:	1 860 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	55 000
Teknisk verdi bygninger:	1 805 000

Markedsverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 2 290 000