



NORGES  
TAKSERINGS  
FORBUND

# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- verditakst

## **Toldertunet 13 A, 3179 ÅSGÅRDSTRAND**

Gnr 119: Bnr 100 (snr: 2)  
0701 HORTEN KOMMUNE  
3- roms eierseksjon i 1 etasje

SERTIFISERT TAKSTMANN  
**André Sande**  
Telefon: 930 26 822  
E-post: [post@altitakst.no](mailto:post@altitakst.no)  
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK  
**Alt i Takst AS**  
Sika 4, 1684 VESTERØY  
Telefon: 93 02 68 22  
Organisasjonsnr: 914 043 972

**Alt  Takst**

Dato befarng: 17.01.2017  
Utskriftsdato: 06.02.2017  
Oppdrag nr: 1701300



## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er 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. Tilstandsrapport bolig 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

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. 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 felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig 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 Tilstandsrapporten 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.
- Fuktdikatorutstyr: 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.

#### Arealberegning

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.

## Egne forutsetninger

Befaringen ble foretatt med de begrensninger som følger av eiendommen var bebodd og møbler, innredning, lagrede gjenstander ikke ble flyttet på. Feil eller mangler er kun anmerket der det er klart synlige forhold som kan registreres visuelt, uten inngrep i bygningskonstruksjoner samt vurdering av sansbare inntrykk. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS 3420, dvs. skjevheter i gulv eller konstruksjonselementer. Alder er et symptom på svikt i seg selv, og referansenivået er fra den gang bygningene ble oppsatt (relatert til byggforskrifter som var gjeldene ved oppføringen). Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og en har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold/bruksendring i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Overflateskader av kosmetisk art på gulv, vegger, tak eller faste innredninger kommenteres ikke.

Tilstandsgrad 2 kan benyttes på konstruksjoner, bygningsdeler og innredninger der det er ikke synlige vesentlige skader eller svekkelse, men hvor marginal forventet restlevetid gjenstår.

Takstmann gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd eiendommen i senere tid. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har ikke kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.

Oppdragsgiver plikter å lese igjennom dokumentet før bruk i tilfelle feil eller mangler.

## 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).

## Konklusjon tilstand

Ende leilighet med lite innsyn fra 2014 beliggende i 1.etasje, med 2 soverom, stue/kjøkken og bad med gulvvarme i rommene. Leiligheten er generelt bra ivaretatt. Garderobeskaper på soverom. Overbygget terrasse samt inngangsparti. Tilgang/bruksrett til egen hagedel.

Tilhørende bod på ca 5 m<sup>2</sup> i felles bygg samt biloppstillingsplass i felles carport, ellers gjesteparkering.

## Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Følgende vurderinger er lagt til grunn ved fastsettelse av markedsverdi (normal salgsverdi) for eiendommen.

Vurderingen er gjort med bakgrunn i tilsvarende boliger i samme område/gate. Hvor det fremkommer av Eiendomsverdi.no at de siste omsatte boligene har oppnådd en gjennomsnittspris på mellom ca kr 33 000 til 40 000 pr m<sup>2</sup> (BRA/P-rom) for de siste 6 måneder.

En har valgt kvadratmeter prisen i det øvre sjikt, grunnet leilighet med god standard og nybygget for 3 år siden.

Markedsverdi (normal salgsverdi) gir uttrykk for den salgsverdien som kan forventes for eiendommen i dagens marked slik den fremstår på befaringstidspunktet, størrelse, standard og beliggenheten tatt i betraktning. Låneverdien er en forsiktig antatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

<b>Markedsverdi (normal salgsverdi)</b>	<b>kr</b>	<b>2 700 000</b>
<b>Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):</b>	<b>kr</b>	<b>2 300 000</b>

VESTERØY, 06.02.2017



André Sande  
DNV-GL sertifisert takstmann  
Telefon: 93 02 68 22

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
<b>Kunde:</b>	Ballangen Holding AS
<b>Takstmann:</b>	André Sande
<b>Befaring/tilstede:</b>	Befaringsdato: 17.01.2017. - Svein Bakke. Tlf. 908 44 703 - André Sande. DNV-GL sertifisert takstmann. Tlf. 93 02 68 22

Eiendomsopplysninger	
<b>Eiend.betegnelse:</b>	3- roms eierseksjon i 1 etasje
<b>Beliggenhet:</b>	Leilighet beliggende i nytt boligstrøk i Åsgårdstrand. Kort vei til barneskole, barnehage og bussholdeplass med gode forbindelser til Horten og Tønsberg.  I nærområdet er det også flott badestrand samt småbåthavn  Gangavstand til Paletten kjøpesenter.  Ca 10 min. kjøring til Tønsberg, Horten og Borre golfbane.
<b>Om tomten:</b>	Felles eiet tomt på 9 460 m <sup>2</sup> for sameiet som er opparbeidet med asfalterte internveier, plen, beplantning og parkeringsplasser m.m. Tilgang/bruksrett til egen hagedel på 50,5 m <sup>2</sup> .  Parkering i felles carport. Gjesteparkering.
<b>Regulering:</b>	Eiendommen ligger i område regulert til boligformål.
<b>Adkomstvei:</b>	Offentlig og privat vei til bebyggelsen
<b>Tilknytning vann:</b>	Offentlig via privat stikkledning
<b>Tilknytning avløp:</b>	Offentlig via privat stikkledning
<b>Andre forhold:</b>	En anbefaler å sette seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetninger, mht. gjeld og formue m.m.  Bygningene kan ha feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved visuell kontroll. Særlig kritiske områder er isolasjon i gulv, vegger og himlinger. Drenering/ fuktbeskyttelse av kjellervegger, kapillært sug fra grunnen, membranløsninger i våtrom, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk. Over tid vil feil og mangler være påregnelig. Noe som medfører at slike feil og mangler nødvendigvis ikke vil kunne påvises ved visuell kontroll. Eldre bygninger vil alltid ha noe rettningsavvik, setninger og behov for vedlikehold/ oppgradering.
<b>Servitutter:</b>	Ikke nærmere kontrollert av takstmann.
<b>Heftelser:</b>	Ikke nærmere kontrollert av takstmann.

Matrikkeldata	
<b>Matrikkel:</b>	Kommune: 0701 HORTEN Gnr: 119 Bnr: 100 Seksjon: 2
<b>Eiet/festet:</b>	Eiet
<b>Areal:</b>	9 460 m <sup>2</sup> Arealkilde: Eiendomsverdi.no
<b>Eierbrøk seksjon:</b>	Eierbrøk: 71/3625
<b>Sameiets navn:</b>	Boligsameiet Toldertunet
<b>Organisasjonsnr.:</b>	916493185
<b>Forretningsfører:</b>	Usbl
<b>Andel formue:</b>	0 Dato: 31.12.2016
<b>Andel fellesgjeld:</b>	0 Dato: 31.12.2016
<b>Hjemmelshaver:</b>	Ballangen Holding AS 1/1
<b>Adresse:</b>	Toldertunet 13A, 3179 ÅSGÅRDSTRAND



Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Statens Kartverk	17.01.2017	Områdekart fra Statens Kartverk som viser gnr / bnr, eiendomes bebyggelse og nabobebyggelse.			
Egenerklæring		Fylt ut av eier.			Ja
Kvitt. fellesutgifter	22.01.2017		Innhentet		
Eiendomsdata.no	17.01.2017	Formelle opplysninger om eiendommen.	Innhentet		
Eier	17.01.2017	Eier ga de fleste opplysninger som fremkommer i dette dokumentet.			
Forretningsfører	22.01.2017	Regnskapstall/fellesutgifter, bekreftelse på eier (e) og opplysninger om forsikring. Oversendt på e-post.			

### Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Egenerklæring samsvarer med takstmannens oppfatning av leiligheten.

### Andre forhold

Forsikring:	Selskap: Gjensidige forsikring ASA. Avtalnr: 84889357. Type: Fullverdi. Fellespolise for bygningsmassen i sameiet.
Ligningsverdi:	Ligningsverdi fås ved henv. likningskontor.



## Bygninger på eiendommen

### Leilighet

Bygningsdata	
Byggeår:	2014 Kilde: Eiendomsdata.no

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	78	71	67	4	Gang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom  Utgang fra stue til overbygget terrasse på ca 8 m <sup>2</sup> samt inngangsparti på ca 8 m <sup>2</sup> .  Utvendig bod på ca 5 m <sup>2</sup> i felles bygg.
Sum bygning:	78	71	67	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Arealet er beregnet fra oppmåling på stedet (innvendig målte arealer. bruttomålskjønnsmessig beregnet).  Arealene er beregnet iht rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter/bruksendring. Rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene primær-rom og sekundær-rom.  Vurderingen av et roms kategori er i stor grad basert på skjønn, samt takstmannens retningslinjer. Summering av arealene vil ikke nødvendigvis gi tilsvarende areal som opplyst i en byggesøknad grunnet andre beregningsregler i Norsk Standard, og merk at rom kan være ett P-rom selv om det ikke er godkjent for varig opphold.

Romfordeling		
Etasje	Primærom (P-ROM)	Sekundærom (S-ROM)
1. etasje	Gang, bad, stue/kjøkken, 2 soverom	

## Konstruksjoner

### Leilighet

Bygning generelt - Leilighet	
<b>Bygning, generelt</b>	
Beskrivelse:	Bolig fra 2014. Med bærende konstruksjoner i tre og etasjeskillere av betongelementer og trebjelkelag. Støpt såle med ringmur som antas fundamentert til faste masser. Saltak i trekonstruksjoner tekket med taksten. Renner og beslag i metal.  Felles carport med en biloppstillingsplass samt frittliggende bod.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

## Vinduer og dører - Leilighet

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:	Vinduer med isolerglass med malte trekarmner fra 2014.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgraden satt utifra alder.  Det er ikke påvist antydninger til punkterte vindu, men for å avdekke slikt kreves ofte helt spesielle lysforhold. Slike lysforhold var ikke til stede på befaringstidspunktet.

TG: 1

### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytter-/terrassedør og med isolerglass fra 2014.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgraden satt utifra alder.

TG: 1

### Innvendige dører - 1. etasje

Beskrivelse:	Profilerte hvite innerdører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgraden satt utifra alder.

TG: 1

## Bad - Leilighet

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.

### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på gulv. Sluk i dusjnise. Gulvvarme, ikke funksjonstestet.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Tilfredstillende fall i dusjnise og på gulv forøvrig. Over 25 mm avstand mellom topp sluk og "dørterskel"/ topp-flis (legger til grunn membran i flukt topp flis).  Det registreres ikke svertesopp. Heller ikke skader på gulv/vegger. WC er stabilt festet og spylefunksjonen fungerer greit. Ingen emaljeskader påvist.  Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved tilstandskontroller for boligsalgsrapporter. Tilstandsgrad er satt til 1 under forutsetning av at gulv under flissjikt er tilstrekkelig tettet i overganger gulv/vegg, hjørner, sluk og eventuelle andre gjennomføringer på vegger som ikke er kontrollerbare i henhold til NS 3424, Nivå 1.

TG: 1

### Overflater på innvendige vegger - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Fliser på vegger.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20 - 40 år.



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det ble utført fuktsøk med indikasjoninstrument av typen protimeter MMS i dusjsonen. Det ble ikke registrert unormale fuktverdier.  Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membraner og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne typen destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved tilstandskontroller for boligsalgsrapporter. Tilstandsgrad er satt til 1 under forutsetning av at gulv under flissjikt er tilstrekkelig tettet i overganger gulv/vegg, hjørner, sluk og eventuelle andre gjennomføringer på vegger som ikke er kontrollerbare i henhold til NS 3424, Nivå 1.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
---------------------------------------	---	--

#### Overflater på innvendig himling - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Malte plater.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader utover normal bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Innredning med heldekkende servant og underskap med skuffer. Speil med belysning. Dusjhjørne med svingdør og termostatstyrt dusjbatteri. Veggmontert klosett og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.  Det er ikke synlig overløp fra innebygget sisterne. Dette blir ivaretatt ved at det er sluk i bod under varmpumpe (merk opplysninger fra eier).	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Luftbehandling, generelt - 1. etasje / Bad

Beskrivelse:	Ventil og luftespalte under dør.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Merk at undertegnede ikke har funksjonstestet anleggene. Da bruken av våtrom stadig har blitt mer intensiv med hyppigere dusjing, vasking og tørking av klær har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutsifting. Det er svært viktig at ventilene holdes åpne for å få best mulig luftgjennomstrømning ved bruk av våtrommene.  Tilstandsgraden satt utifra alder.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Kjøkken - Leilighet

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 - 1. etasje / Stue/kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkkenet i hvit profilert utførelse med takhøy innredning. Benkeplate i laminat med nedfelt kjøkkenbeslag og hvitevarer. Ventilator og malt over kjøkkenbenk.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen merknader utover normal bruksslitasje.	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

#### Innvendige overflater - Leilighet

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.

#### Overflater på innvendige gulv - 1. etasje

Beskrivelse:	Gulv i boligen har parket i alle rom. (Våtrom, se egen beskrivelse)	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgraden satt utifra alder	TG: 1 <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger - 1. etasje	
Beskrivelse:	Malte plater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgraden satt utifra alder.

TG: 1



Overflater på innvendig himling - 1. etasje	
Beskrivelse:	Malte plater og betongelementer.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Normal bruksslitasje. Tilstandsgraden satt utifra alder.

TG: 1



VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet	
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.	

Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje	
Beskrivelse:	Varmtvannsberedere ifm varmpumpe, plassert i bod.  Vannrør i skjult rør i rør system. Plast soil og avløpsrør.  Vannlåkeanlegg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er begrenset til det visuelle.

Varme, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Varmepumpe plassert i bod og vannbåren gulvvarme i alle rom.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Oppvarmingskilder er ikke funksjons testet av takstmann. TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at "varme" er ett svært sammensatt elemet. Noen elementer har begrenset levetid, og TG er gitt ut fra generelle vurdering. Takstmann er ikke kjent med energibruken i boligen. For nærmere opplysninger om boligens energibruk, se energiattesten.  Tilstand må ses i sammenheng med alder.

TG: 1



Luftbehandling, generelt - 1. etasje	
Beskrivelse:	Balansert ventilasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Bolig skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklime for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon. Kjøkken, sanitærom og våtrom skal ha avtrekk. I oppholdsrom skal minst ett vindu eller en dør mot det fri kunne åpnes.  Merk at undertegnede ikke har funksjonstestet anleggene. Da bruken av våtrom stadig har blitt mer intensiv med hyppigere dusjing, vasking og tørking av klær har det også blitt større fuktproduksjon og dermed større behov for godt avtrekk/luftutskiftning. Det er svært viktig at ventilene holdes åpne for å få best mulig luftgjennomstrømning ved bruk av våtrommene.  Tilstandsgraden satt utifra alder.

TG: 1





### Elektriske anlegg - Leilighet

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.

### Tele og automatisering, generelt

Beskrivelse:	Kabel-TV og bredbånd er installert.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	

### Elkraft, generelt - 1. etasje

Beskrivelse:	Sikringsskap plassert i bod med automatsikringer, lfm med skapet opplegg for internet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	El anlegg er forøvrig ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelser er ikke foretatt.

### Diverse utstyr - Leilighet

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

### Annet fast inventar - 1. etasje

Beskrivelse:	Garderobeskap på soverom. Sentralstøvsuger plassert i bod, ikke funksjonstestet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen spesielle merknader utover normal slitasje. Tilstandsgraden satt utifra alder.

TG: 1

## Beregninger

### Årlige kostnader

Felleskostnader (pr. mnd. kr 1 446)	kr	17 352
Vedlikeholdskostnader er satt til kr 70 pr m <sup>2</sup> BRA (avrundet opp til nærmeste hele hundre) (pr. mnd. kr 417)	kr	5 000
<b>Sum årlige kostnader</b>	<b>kr</b>	<b>22 352</b>

### Teknisk verdi bygninger

#### Leilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	kr	1 930 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	kr	- 50 000
<b>Sum teknisk verdi – Leilighet</b>	<b>kr</b>	<b>1 880 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>kr</b>	<b>1 880 000</b>

### 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 tomtekostnad:	kr	830 000
<b>Sum tomteverdi:</b>	<b>kr</b>	<b>830 000</b>

### Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>kr</b>	<b>2 710 000</b>
--	-----------	------------------



TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN

Dette er et selvstendig skjema som benyttes uavhengig av om det tegnes eierskifteforsikring eller ikke.

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller rekkehus/to- flermannsbolig med eget gnr./bnr  Andel/aksje – alle type boliger, herunder også fritidsboliger
- Eierseksjon – alle typer leiligheter inkl fritidsleiligheter  Tomt
- Eierseksjon – to/flermannsbolig eller rekkehus med seksjonsnr.  Fritidsbolig
- Annet (spesifiser): \_\_\_\_\_

Ved salg fra dødsbo og i andre tilfeller hvor selger/fullmektig ikke kjenner til eiendommen er det krav til Boligsalgsrapport (BSR) ved tegning av eierskifteforsikring. Dette gjelder også ved salg av kombinasjonseiendommer, oppgjørs-/honoraroppdrag eller tilfeller der selger ikke har bebodd eiendommen det siste året. Kravet gjelder på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus/tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter. Dersom BSR ikke foreligger der dette er krav og ikke er tilgjengelig for kjøper ved signering av kjøpekontrakt, er selskapet ikke ansvarlig for selgers mangelsansvar etter avhendingsloven.

Gnr.	Bnr.	Seksjonsnr.	Andelsnr.	Aksjenr.	Festenr.
119	100	2			
Adresse	TOLDERTUNET 13A		Byggeår	2014	
Postnr.	3179 ÅSGÅRDSTRAND		Når kjøpte du boligen	2014	
			Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.	Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei

\* Hvis NEI: Krav til boligsalgsrapport på objekter med eget gnr./bnr. (også rekkehus og tomannsbolig), frittliggende boligeiendom med snr. og fritidsboliger/hytter.

I hvilket forsikrings-selskap er det tegnet villa-/husforsikring? (Ikke innboforsikring)

\_\_\_\_\_ GJENSIDIGE \_\_\_\_\_

Type villa/husforsikring  Standard  Utvidet  Polise-/avtale 84889357

Er det dødsbo?  Ja  Nei

Avdødes navn \_\_\_\_\_

Hjemmelshaver \_\_\_\_\_

SELGER 1

Etternavn BALLANGEN HOLDING AS Fornavn \_\_\_\_\_

Ny adresse PB 33 E-post \_\_\_\_\_

Postnr. 8546 Sted BALLANGEN Tel. priv. \_\_\_\_\_

Mobil \_\_\_\_\_

SELGER 2

Etternavn \_\_\_\_\_ Fornavn \_\_\_\_\_

Ny adresse \_\_\_\_\_ E-post \_\_\_\_\_

Postnr. \_\_\_\_\_ Sted \_\_\_\_\_ Tel. priv. \_\_\_\_\_

Mobil \_\_\_\_\_



**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER**

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet bad/våtrom, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte eller soppskader?  
 Ja  Nei
- 1.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei
- 1.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei
- 1.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei
- 2 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn eller lignende?  
 Ja  Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i kjelleren /underetasje/krypkjeller/garasje?  
 Ja  Nei
- 3.1 Kjenner du til om det er utført arbeid med drenering/fuktsikring siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært - oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei
- 3.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.  
 Ja  Nei
- 3.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei
- 4 Kjenner du til om det er/har vært setningsskader/skjevheter på boligen/eiendommen, f.eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Ja  Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen, f.eks. rotter, mus, maur og lignende?  
 Ja  Nei
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse / garasje / tak/ fasade?  
 Ja  Nei
- 6.1 Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei
- 6.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 6.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei
- 7 Kjenner du til om det er/har vært feil ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon?  
 Ja  Nei
- 7.1 Kjenner du til om det er utført arbeider/kontroll ved el-anlegg og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralfyr eller ventilasjon? Hvis arbeidet er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei
- 7.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når.
- 7.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad/vennetjeneste? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei



**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** forts.

- 8 Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Ja  Nei
- 8.1 Kjenner du til om det er utført arbeid/kontroll av vann/avløp de siste 10 år? Hvis arbeid er utført av faglært – oppgi firmanavn.  
 Ja  Nei
- 8.2 Hvis ja, redegjør for hva som er blitt gjort og når
- 8.3 Er arbeidet utført av ufaglærte personer/egeninnsats/dugnad? Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort og når.  
 Ja  Nei
- 9 Kjenner du til reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlig vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser, eller forslag til dette  
 Ja  Nei
- 10 Kjenner du til manglende ferdigattest/midlertidig brukstillatelse vedrørende eiendommen?  
 Ja  Nei
- 11 Kjenner du til pålegg/heftelser/krav vedrørende eiendommen?  
 Ja  Nei
- 12 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel e.l.?  
 Ja  Nei
- 12.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 13 Foreligger det løpende leiekontrakt på hele eller deler av boligen/eiendommen? Hvis ja, redegjør:  
 Ja  Nei **FLYTER UT INNEN 01.03.17**
- 14 Er det innredet/bruksendret/bygget ut kjeller, loft eller andre deler av boligen etter opprinnelig byggeår?  
 Ja  Nei  Vet ikke
- 14.1 Hvis ja, er det godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Ja  Nei
- 15 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger/boligsalgsrapporter utarbeidet siste 5 år?  
 Ja  Nei
- 16 Kjenner du til om det er foretatt radonmåling på eiendommen? Hvis ja – oppgi resultat og eventuelt tiltak.  
 Ja  Nei

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGSAKSJESELSKAP**

- 17 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Ja  Nei
- 18 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold ved eiendommen (for eksempel vedlikeholdsbehov) som kan medføre økt husleie / økte fellesutgifter?  
 Ja  Nei



**TILLEGGSKOMMENTARER**

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Empty rectangular area for additional comments.

Sted / dato

Høyre 15/1-17

Sign. selger 1

Svein O. Bakke

Sign. selger 2