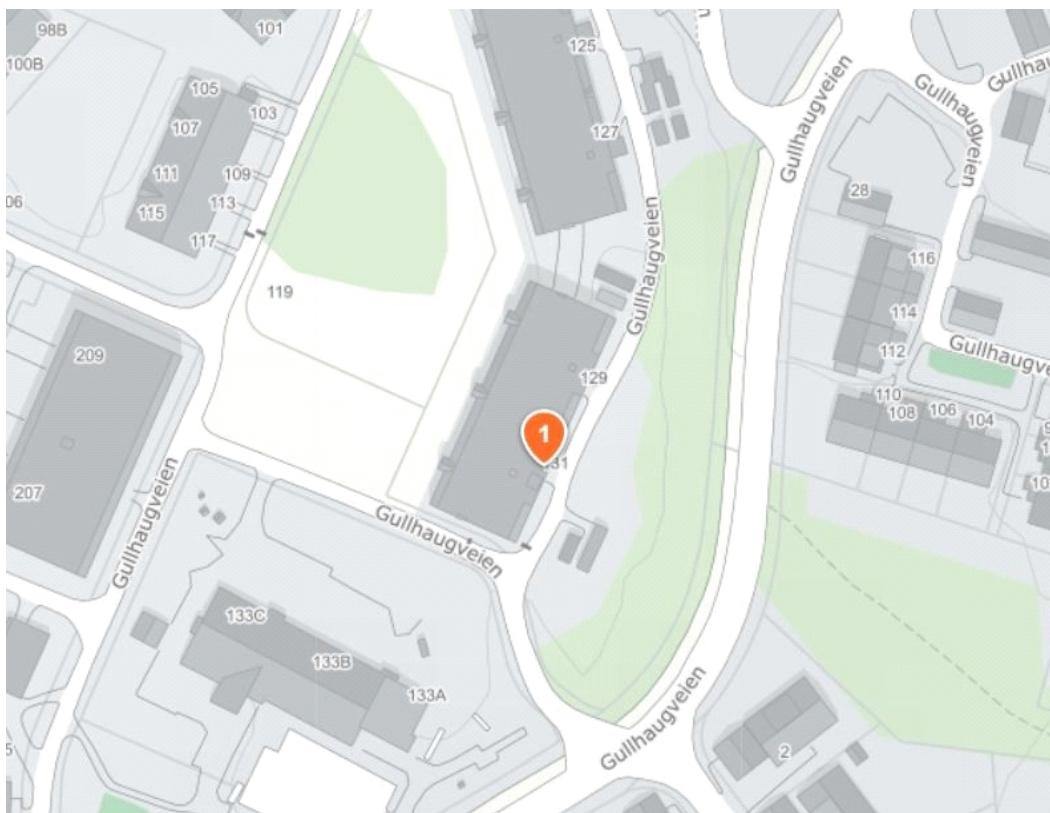


TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med
- verditakst

Gullhaugveien 131, 1354 BÆRUMS VERK

Gnr 94: Bnr 498 (snr: 40)
0219 BÆRUM KOMMUNE
Eierseksjon m/garasjeplass



SERTIFISERT TAKSTMANN
Hans Petter Bjørnstad
Telefon: 911 13 288
E-post: hpb@takstsenteret.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Takstsenteret AS
Ringsveien 3, 1368 STABEKK
Telefon: 901 33 963
Organisasjonsnr: 950 716 290

Dato befaring: 27.09.2018
Utskriftsdato: 18.12.2018
Oppdrag nr: 2018176



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 Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt 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 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.
- 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.
- Fuktidikatorutstyr: 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

Taksten gjenspeiler dagens markedsverdi ved fritt salg.

Det er ikke fremkommet opplysninger om heftelser el.l. som kan ha innvirkning på eiendommens verdi, dersom dette ikke er spesielt bemerket. Det gjøres oppmerksom på at panteattest ikke er innhentet og det vites ikke om denne inneholder opplysninger som kan innvirke på eiendommens verdi. Besiktigelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Befaringen begrenser seg til leiligheten og lett tilgjengelige deler av fellesareal (trappegang). Opplysninger gitt av eier/ rekvirent er dennes ansvar, og er ikke nærmere kontrollert av takstmannen. Se forøvrig årsberetning/ regnskap. Rom kan være målt som P-Rom selv om lysforhold og rømningsmuligheter ikke er tilfredsstillende i forhold til krav for rom til varig opphold. Løse hvitevarer er ikke medregnet og følger kun etter avtale. Undertegnede takstmann er sertifisert gjennom Norges Takseringsforbunds godkjenningssystem for oppdrag som faller inn under kategoriene: Verditaaksering av næringsbygg/ Verditaaksering av bolig/ Tilstandsrapporter og er DNV-sertifisert for Boligsalgssrapportering. Takstmannen takserer ikke eiendommer der egeninteresse eller forhold til de involverte parter kan komme i konflikt med oppdraget.

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.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Etter en gjennomgang av boligen er det notert følgende: Rommelig leilighet med grei planløsning. Isolerglassene har overskredet garantitiden og det må påregnes at enkelte glass kan punktere. Kjøkkeninnredningen er med skapskrog og fronter fra byggeår og fremstår som slitt. Badet er med vinyl på gulv og våtromstapet på veggene. Denne løsningen har en estimert levetid på 7-10 år. Badet bør benyttes med forsiktighet. Generelt har boligen et etterslep på modernitet og standard og må ansees som et oppussingsobjekt.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

I begrepet "tomteverdi" ligger også verdi av eventuell andel av fellesareal, samt markedstilpasning for attraktivitet. Rommelig eierseksjon med meget stille og rolig beliggenhet.

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	4 150 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	3 550 000

STABEKK, 18.12.2018



Hans Petter Bjørnstad
Murmester - Takstmann MNTF

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Kco Advokater
Takstmann:	Hans Petter Biørnstad
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 27.09.2018. - Hans Petter Biørnstad. Murmester - Takstmann MNTF. Tlf. 911 13 288 - Ida Kollenborg Pettersson . Advokat. Tlf. 99452315 - Eier . Som påviste eiendommen og ga opplysninger.

Eiendomsopplysninger	
Eiend.betegnelse:	Eierseksjon m/garasjeplass
Beliggenhet:	Hyggelig sameie med stille og rolig beliggenhet på Gullhaug på Bærums Verk. Området er godt etablert og velholdt. Meget gode solforhold og barnevennlige omgivelser. Ingen trafikkstøy og flotte turmuligheter. Skoler og barnehager i området.
Bebyggelsen:	Eiendommen ligger i et felt m/ lavblokk bebyggelse. Den takserte seksjonen ligger i 1. etg.
Standard:	Boligen har et behov for oppgradering.
Om tomten:	Pent opparbeidet tomt med store grøntarealer og lekeområder for barn. Asfalterte gang og kjøreveier inn til oppgangene. Parkering på gjesteparkering og i parkeringskjeller under bygget.
Adkomstvei:	Offentlig vei. Opparbeidede fellesarealer og asfalterte gangveier fram til inngangene.
Tilknytning vann:	Offentlig
Tilknytning avløp:	Offentlig
Andre forhold:	Ingen spesielle forhold opplyst. Godt boområde med god adresse.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0219 BÆRUM Gnr: 94 Bnr: 498 Seksjon: 40
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	37 014 m ² Arealkilde: Arealer ihht. Norsk Eiendomsinfo. Gjelder hele eiendommen.
Eierbrøk seksjon:	Eierbrøk: 103/15486
Sameiets navn:	Gullhaug Boligsameie
Organisasjonsnr.:	976485173
Forretningsfører:	Brekhus
Andel formue:	20 270 Dato: 31.12.2017
Andel fellesgjeld:	16 514 Dato: 31.12.2017
Hjemmelshaver:	Luis Mansour Azhar Al-Sanati og Helda Hrand Soren Makardeeg
Adresse:	Gullhaugveien 131, 1354 BÆRUMS VERK

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Salgsprospekt		Fremlagt av rekvirent/eier .			
Eiendomsdata.no		Utskrift fra "Eiendomsinformasjon". Elektronisk data-register med data fra GAB-registeret (Grunn-Adresse-Bygning) som datakilde.	Innhentet		
Eier		Muntlig informasjon fra eier.			

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 er sendt av megler.
Ikke gjennomgått av takstmannen.

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Fellespolise for hele sameiet. Type: Fullverdi.

Bygninger på eiendommen

Boligblokk m/garasjeplass

Bygningsdata

Byggeår: 1988 Kilde: I henhold til utskrift fra "Eiendomsinformasjon"
Anvendelse: Rommelig bolig med god utnyttelse av arealene.

Arealer

Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	114	104	104		Entré, gang, bad/vaskerom, stue m/ utg veranda, kjøkken, 3 soverom, wc
Sum bygning:	114	104	104	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealene er oppmålt innvendig (P og S rom/BRA), tillagt veggtykkelse i % for beregning av BTA. Avvik kan forekomme.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Entré, gang, bad/vaskerom, stue m/utg veranda, kjøkken, 3 soverom	

Konstruksjoner

Boligblokk m/garasjeplass

Bygning generelt - Boligblokk m/garasjeplass

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Moderne lavblokk med godt tilpasset utforming til øvrig bebyggelse. Sameiet virker veldrevet og ryddig.
Tilstandsvurdering:	Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaringsdag. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Boligblokk m/garasjeplass

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:	Prefabrikkerte og isolerte betongelementer. Partier med utfyllende bindingsverk som er isolert. Plater forøvrig

Vinduer og dører - Boligblokk m/garasjeplass

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 og balkongdør med isolerglass. Inngangsdør er tidsmessig isolert. Isolerglass fra 1988
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Isolerglass har vanligvis en garanti fra leverandør på 10-12 år. Tilstandsgrad er henførende til alder på isolerglasset.

TG: 2


Innvendige dører

Beskrivelse:	Malte fyllingsdører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen svikt observert.

TG: 1


Takkonstruksjon - Boligblokk m/garasjeplass

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

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Flatt betongdekke med innvendig sluk. Ant. banetekking. Taket var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er registrert en mulig lekkasje ned i den takserte boligens badetak. Det er et tidligere kjent problem at det har, ved sterk nedbør, dryppet litt. Saken bør meldes inn til styre og utbedres.

TG: 3


Terrasse, balkonger, trapper ol - Boligblokk m/garasjeplass

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Adkomst til stor veranda fra stuen. Verandaen er dels overbygget. Adkomst til balkong fra soverommet.	TG: 1
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen svikt observert.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Kjøkken - Boligblokk m/garasjeplass

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 hvite, flate fronter. Laminat benkeplater med nedfelt kum. Avtrekksvifte (villavent) komfyr og kjøleskap. Oppvaskmaskinen syntes å være i stand.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningen er fra byggeåret og fremstår som slitt.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Innvendige overflater - Boligblokk m/garasjeplass

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

Beskrivelse:	Betongdekker. Overflater: Vinyl på alle gulv. Vanlig bruksslitasje på gulvene.	TG: 2
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vanlig brukslitasje. Gulvbeleggene er fra 1988. Tilstand er henførende til alder.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Bærende vegger i murkonstruksjoner. Lettvegger i bindingverk belagt med plater. Overflater: Malt glassfiberstrie, vinyltapet på badet.	TG: 2
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av vinyltapet er 5 - 12 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Samtlige overflater trenger et malingstrøk.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte og sparklede betongflater.	TG: 1
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av puss/betong, malt er 12 - 20 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen svikt observert.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Boligblokk m/garasjeplass

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-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Rørinstallasjoner fra byggeåret. Det som er observert tilførselsrør i plastisolerte kobberør av typen Cutterlex. Avløp hhv i PVC eller MA/støpejern. Det er felles varmtvann i gåredaen
Tilstandsvurdering:	Det ble ikke påvist drypplekkasjer ved stikkprøver under befaringen. Ønskes en nærmere gjennomgang av vvs-anlegget anbefales det å ta kontakt med en autorisert vvs takstmann. Tilstandsgraden er henførende til alder

Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse:	Bad. Vinyl på gulv og vinyltapet på vegg. Dusj på gulv bak forheng. Servant og wc. Opplegg for vaskesøyle.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Våtrom med vinyl på gulv og vegg har en estimert levetid ihht STI's levetidstabell på 7-10 år. Badet er med utstyr og innredning fra byggeåret. Badet kan ikke garanteres holde tett ved endret bruk og belastninger. Tilstandsgrad er henførende til alder.

TG: 2


Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Mekanisk avtrekk i boligen av type Villavent
--------------	--

Elektriske anlegg - Boligblokk m/garasjeplass

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:	El. anlegg i hovedsak med automatsikringer.
Tilstandsvurdering:	Det elektriske anlegget er ikke kontrollert av takstmannen da dette krever egen autorisasjon.

Elvarme, generelt

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner.
--------------	--------------------------------------

Alarm- og signalsystemer, generelt

Beskrivelse:	Dørtelefon med fjernåpner. Kabel TV. Bredbånd.
--------------	--

Diverse utstyr - Boligblokk m/garasjeplass

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

Beskrivelse:	Garderobeskap
Tilstandsvurdering:	Ingen svikt observert

Annet - Boligblokk m/garasjeplass

Annet

Beskrivelse:	Biloppstillingsplass i felles garasje. Bod i fellesarealer samt bod på begge balkongene.
--------------	---

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader (pr. mnd. Kr. 2 933)	Kr.	35 196
Sum årlige kostnader	Kr.	35 196

Teknisk verdi bygninger

Boligblokk m/garasjeplass

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 400 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 500 000
Sum teknisk verdi – Boligblokk m/garasjeplass	Kr.	1 900 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000

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 tomtekostnad:	Kr.	2 000 000
Sum tomteverdi:	Kr.	2 000 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 900 000
--	------------	------------------

Andre forhold

Andel formue for seksjon:	Kr.	20 270
Andel fellesgjeld for seksjon:	Kr.	16 514
Sum andel formue/andel fellesgjeld:	Kr.	3 756