



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med

- arealmåling

- verdi- og lånetakst



Solveien 24

1624 GRESSVIK

Gårdsnr. 45 Bruksnr. 196

FREDRIKSTAD KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Ingeniør Bjørn Hals

AUTORISERT FORETAK

Ing. Bjørn Hals A/S

Kapperstien 24

1621 Gressvik

Oppdrag
32721 BH

Bef.dato
14.05.2008

Vedlegg
2



Om rapporten

BOLIGSALGRAPPORTEN 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

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

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 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI's veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

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

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningsdeler hvor Tg 0 er registrert.

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

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- 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 utfra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

OPPDRAGET ER Å FORETA EN FORHÅNDSTAKST PÅ EIENDOMMEN FOR SALG.

BESKRIVELSE AV OPPDRAG: BOLIGSALGSRAPPORT

Undertegnede takstmann har fått i oppdrag å foreta en boligsalgsrapport på bolig og garasje påstående eiendommen Gnr. 45, Bnr. 196 i Fredrikstad kommune.

Formålet med rapporten er at denne skal danne grunnlag for beskrivelse av bebyggelsens tilstand når eiendommen skal selges på det frie marked.

Rapporten skal foretas på registreringsnivå 1 uten noen form for inngrep i konstruksjoner.

Anbefalte utbedringstiltak skal ikke kostnadsberegnes.

FORUTSETNING FOR OPPDRAGET:

Boligsalgsrapporten er utført i h.h.t. NTF's regler og NS3424, NS3451 for bygningsmessig beskrivelse, for arealberegning NS3940 og god takstmannskikk.

Boligsalgsrapporten avviker fra NS3424 ved at konsekvensgrad og risiko ikke angis samt at bygningsdeler med tilstandsgrad 0 vurderes ikke.

Tilstandsanalysen utføres etter registreringsnivå 1, d.v.s. en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjonen, kombinert med enkle målinger om nødvendighet.

Referansenivået for vurdering av tilstand er bygningens/bygningsdelenes etableringsår:

Referansenivået for vurdering av svikt er gjeldende lover/forskrifter på etableringspunktet samt normal håndverksmessig utførelse.



På bygningsdeler hvor takstmannen har lagt levetidsbetraktninger til grunn er det tatt utgangspunkt i NBI's detaljblad 620.015 I/II. Konstruksjoner over terreng er besikket fra bakkenivå.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Ørebekk Østre. Det er ingen gjennomgangstrafikk, og grei adkomst med parkering på egen grunn og i garasje. Kort vei til skole, idrettshall, kjøpesenter, og til busstopp med forbindelse til Fredrikstad sentrum.

Det ligger også 2 enkle uthus på tomten.

Tomten er opparbeidet med plen, busker, trær og blomster. Behov for vedlikehold.

SPESIELLE FORHOLD: Det er ikke foretatt kontroll av eventuelle offentlige påbud og heftelser.

Konklusjon tilstand

ENEBOLIG

200 - Bygning, generelt Tilst.grad: 2

Det er behov for inn- og utvendig oppussing, inkl. tekniske anlegg. Se spesifikke punkter.

212 - Drenering Tilst.grad: 3

Det er fuktig miljø i kjeller. Drenering bør legges om.

224 - Frittstående dekker Tilst.grad: 1

Det er høydeforskjell på gulv i stue.

225 - Yttervegger Tilst.grad: 2

Deler av vegger holder ikke dagens krav til varmegjennomgang.

227 - Takkonstruksjoner Tilst.grad: 1

Det er ikke adkomst for kontroll av yttertak. Det er dårlig lufting langs yttervegger. Mulig skade.

232 - Taktekning og membraner Tilst.grad: 3

Eldre taksten. Taket bør legges om.

233 - Vinduer Tilst.grad: 3

Vinduer bør skiftes.

BAD 2.ETG.: 253 - Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister
Tilst.grad: 3

Det ble ved befaring målt fukt i vegg/gulv i dusjhjørne. Arbeidene er amatørmessig utført, og skader må påregnes.



253 - Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Tilst.grad: 2
Enkel standard. Behov for oppussing.

BAD 2. etg.: 254 - Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Tilst.grad: 2
Tilstandsgrad er satt ut fra en aldersbetragtning.

262 - Balkonger Tilst.grad: 1
Tilstand i h.h.t. alder.

265 - Piper, plassbygde ildsteder m.v. Tilst.grad: 2
Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen ved befarings, da dette ligger utenfor hans kompetanseområde.
Det er registrert pålegg/mangel vedr. pipe og ildsted. Tapet på pipe må fjernes.

300 - VVS-installasjoner, generelt Tilst.grad: 2
Tilstand i h.h.t. alder. Utvendige rør er ikke kontrollert av takstmannen ved befarings.

320 - Varme, generelt Tilst.grad: 1
Kaminen er ikke funksjonsprøvet ved befarings.

400 - Elkraft, generelt Tilst.grad: 2
Tilstand i h.h.t. alder. El-anlegg er ikke kontrollert av takstmannen ved befarings, da dette ligger utenfor hans kompetanseområde.

454 - Vannvarmere og elektrokjeler Tilst.grad: 2
Tilstand i h.h.t. alder. Manglende deksel på el-tilkobling. Bereder står ikke i våtrom.

GARASJE

200 - Bygning generelt Tilst.grad: 3
Bygningen er i dårlig teknisk stand. Deler av teglvegg mangler puss. Tak må legges om. Div. råte i treverk.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Huset sto ved befarings tomt. Eiendommen ansees normalt lett omsettelig.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	950 000

Fredrikstad, 27.05.2008



Gårdsnr. 45 Bruksnr. 196
Solveien 24, 1624 GRESSVIK
FREDRIKSTAD KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Bjørn Hals AS
Kapperstien 24
1621 Gressvik



.....
Ingeniør Bjørn Hals AS



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Adv. Jon A. Larsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 14.05.2008 Adv. Jon A. Larsen, Adv. magne Brun

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Eiers egenerklæring Ikke fremlagt for takstmannen ved befarings.
Andre dok./kilder: EDR Dato 15.04.2008
Megleropplysninger Dato 16.05.2008

Kildehenvisninger

Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befarings og kalkulasjon.
Egne observasjoner: Konesjonsforhold, forsikringsopplysn.
EDR: Adresse, hjemmelshaver
Megleropplysninger: Tomteareal, kommentar tomt, gårdsnr., bruksnr., regulering, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp, offentlige avgifter

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	EDR	2
2	Megleropplysninger	7

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Leif Erik Olsens bo
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 050 m² Areal er ca.
Konesjonsplikt: Eiendommen er ikke konesjonspliktig.
Adkomst: Kommunal
Vann: Offentlig.
Avløp: Offentlig
Regulering: Uregulert område.
Offentl. avg. pr. år: Kr 8 846

Forsikringsforhold

Premiebeløp: Kr 4 000
Kommentar: Forsikringspolise ikke fremlagt. Premiebeløp er ansatt.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1961.

Garasje

Byggeår: 1961.

Arealer

TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). 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 har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM

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 - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					4 rom. Ikke målbart areal.
1. etasje	60	52	48	4	Gang til kjeller, stue m/utg. til overbygd veranda, kjøkken, gang, vindfang, kott.
2. etasje	22	21	17	4	Gang, bad, 3 soverom
Sum bygning	82	73	65	8	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
Kjeller		4 rom. ikke målbart areal.
1. etasje	Gang til kjeller, stue m/utg. til overbygd veranda, kjøkken, gang, vindfang	Kott.
2. etasje	Gang, bad, 3 soverom	



Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	18	17		17	Garasje
Sum bygning	18	17		17	

Garasje - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
1. etasje		Garasje

Beskrivelser - Enebolig

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelser Enebolig bygd i 1 1/2 etasje + delvis kjeller.

Vurderinger: Det er behov for inn- og utvendig oppussing, inkl. tekniske anlegg. Se TG: 2
spesifikke punkter.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelser Blokkmur i grunnmur, fundamentert på fjell.

Direkte fundamentering

Beskrivelser På fjell.

Gulv på grunn

Beskrivelser Støpt gulv på grunn.

Drenering

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

Drenering

Beskrivelser Antatt drenering fra huset var nytt.

Vurderinger: Det er fuktig miljø i kjeller. Drenering bør legges om. TG: 3

Levetider: Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

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

Beskrivelser	Dels Leca dels gassbetong utv. pusset og malt. Trebindingsverk utv. panelt i 2.etg.	
Vurderinger:	Deler av vegger holder ikke dagens krav til varmegjennomgang.	TG: 2

Utvendige overflater

Beskrivelser	Malt puss, og treverk.	
Vurderinger:		TG: 2
Levetider:	Normal levetid for puss, ompussing er 10 til 40 år. Normal levetid for trepanel er 20 til 60 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

Beskrivelser	Doble trevinduer fra huset var nytt + Trevinduer med isolerglass fra 1979.	
Vurderinger:	Vinduer bør skiftes.	TG: 3
Levetider:	Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.	

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

Beskrivelser	Tresperrer type sal.	
Vurderinger:	Det er ikke adkomst for kontroll av yttertak. Det er dårlig lufting langs yttervegger. Mulig skade.	TG: 1
Levetider:	Normal levetid for gesims og takbeslag er 15 til 35 år. Normal levetid for vindski/vannbord i tre er 15 til 25 år. Normal levetid for takr/nedl av sink eller plastbelagt stål er 25 til 35 år. Normal levetid for luftelyrer/ventilasjonsnetter er 20 til 40 år.	

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Beskrivelser	Takstein.	
Vurderinger:	Eldre taksten. Taket bør legges om.	TG: 3
Levetider:	Normal levetid for betongsten, full utskiftning er 30 til 60 år.	



Renner, nedløp og beslag

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

Utvendige beslag

Beskrivelser	Plastbelagte stålrenner.	
Vurderinger:	Tilstand i h.h.t. alder.	TG: 1
Levetider:	Normal levetid for takr/nedl av sink eller plastbelagt stål er 25 til 35 år.	

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

Beskrivelser	Tretrapp i etasjeskille. Betongtrapp i adkomst.
--------------	---

Balkonger

Beskrivelser	Overbygd treveranda ved stue.	
Vurderinger:	Tilstand i h.h.t. alder.	TG: 1

Piper og ildsteder

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelser	Tegl pipe.	
Vurderinger:	Innvendig pipeløp er ikke kontrollert av takstmannen ved befaring, da dette ligger utenfor hans kompetanseområde. Det er registrert pålegg/mangel vedr. pipe og ildsted. Se vedlegg fra Fredrikstad feievesen .Tapet på pipe må fjernes.	TG: 2
Levetider:	Normal levetid for pusset pipe, ompussing er 10 til 30 år.	

Etasjeskillere

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

Frittstående dekker

Beskrivelser	Trebjelkelag. Isolasjon ukjent.	
Vurderinger:	Det er høydeforskjell på gulv i stue.	TG: 1

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 badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badetromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.



2. etasje - Bad

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

Beskrivelser Fliser.

Vurderinger: Det ble ved befaring målt fukt i vegg/gulv i dusjhjørne. Arbeidene er amatørmessig utført, og skader må påregnes. TG: 3

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelser Fliser.

Vurderinger: Tilstandsgrad er satt ut fra en aldersbetraktning. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelser Planketthimling.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelser Wc, servant m/innredning, dusjhjørne.

Levetider: Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.
Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelser Mekanisk avtrekk i vegg.

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

Beskrivelser Standard fast furu kjøkkeninnredning.

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 gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelser Lakkert tregulv i stue, soverom. Vinylbelegg i kjøkken.

Vurderinger: Enkel standard. Behov for oppussing. TG: 2

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

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelser Malt glassfiberstrie. Panelplater.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelser Malte trefiberplater.



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.

VVS-installasjoner, generelt

- Beskrivelser Off. vann og avløp.
- Vurderinger: Tilstand i h.h.t. alder. Utvendige rør er ikke kontrollert av takstmannen ved TG: 2 befaring.
- Levetider: Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år
Normal levetid for vannledning av galvanisert stål er 15 til 30 år
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år
Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år
Normal levetid for v.v bereidere elektrisk er 15 til 25 år.

Varme, generelt

- Beskrivelser Elektrisk oppvarming. Ved og parafinfyring.
- Vurderinger: Kaminen er ikke funksjonsprøvet ved befaring. TG: 1

Elektrisk anlegg

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

Elkraft, generelt

- Beskrivelser 35 A hovedsikring + 4 kurser.
- Vurderinger: Tilstand i h.h.t. alder. El-anlegg er ikke kontrollert av takstmannen ved TG: 2 befaring, da dette ligger utenfor hans kompetanseområde.
- Levetider: Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.

Varmeovner

- Beskrivelser El-paneler.
- Levetider: Normal levetid for panelovner er 20 til 40 år.

Vannvarmere og elektrokjeler

- Beskrivelser 120 liters Høiax varmtvannsbereider.
- Vurderinger: Tilstand i h.h.t. alder. Manglende deksel på el-tilkobling. Bereider står ikke TG: 2 i våtrom.

Diverse utstyr

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

Skap og reoler

- Beskrivelser Faste skap.



Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelser	Garasje bygd i tre. Tretak type sal tekket med papp. Støpt gulv. Dobbel port.
Vurderinger:	Bygningen er i dårlig teknisk stand. Deler av teglvegg mangler puss. Tak må legges om. Div. råde i treverk. TG: 3

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m ²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
Enebolig							
Kjeller							
1. etasje	60	60					
2. etasje	22	22					
Sum	82	82					
Garasje							
1. etasje	18	18					
Sum	18	18					
Totalt	100	100					

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	8 846	
	Forsikring:	4 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	10 000	
	Sum fradrag Kr:		22 846
Ansatt årsleie:	Netto ansatt årsleie Kr:		-22 846

Kapitalisert verdi

Kommentar: Det beregnes ikke kapitalisert verdi for boligeiendommer av denne art. Dette fordi det ikke er noe forhold mellom markedsverdi og en kapitalisert markedsleie.

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Enebolig	1 075 000
	Garasje	45 000
	Sum normale byggekostnader:	1 120 000



	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	475 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	645 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	600 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 245 000
Markeds- og låneverdi		
	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 100 000
	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	950 000



Gårdsnr. 45 Bruksnr. 196
Solveien 24, 1624 GRESSVIK
FREDRIKSTAD KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Bjørn Hals AVS
Kapperstien 24
1621 Gressvik



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

Bef.dato:
14.05.2008

Side:
16 av 19

Ettertrykk forbudt



Murvange ved inngangstrapp. Skade.



Avflassing på garasjevegg.



Gårdsnr. 45 Bruksnr. 196
Solveien 24, 1624 GRESSVIK
FREDRIKSTAD KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Bjørn Hals AVS
Kapperstien 24
1621 Gressvik



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

Bef.dato:
14.05.2008

Side:
18 av 19

Ettertrykk forbudt



Gårdsnr. 45 Bruksnr. 196
Solveien 24, 1624 GRESSVIK
FREDRIKSTAD KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Bjørn Hals A/S
Kapperstien 24
1621 Gressvik



Garasjetak.