



OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*

Hestehovvegen 6 B

4100 JØRPELAND

Gårdsnr. 49 Bruksnr. 640

STRAND KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Ingvar Eie

AUTORISERT FORETAK

Eie Taksering as

Obstfelderv. 3

4100 JØRPELAND

Tlf.: 51744740

Oppdrag
97571

Bef.dato
13.11.2007



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

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.

AREALMÅLINGER

Boligarealet blir angitt i henhold til målereglerne i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selvom de er måleverdige etter NS 3940.

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 (byggningsdeler). 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 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 Byggforskserien 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 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 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.
- Stikktakninger: 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 befaring 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 befaring og oppdatering.



Rapportsammendrag

Konklusjon tilstand

Eiendommen er en boligeiendom, med påstående bolighus.

Huset er oppført i 2001 og fremtrer som nytt. Vedlikeholdet ser ut til å ha vært godt.

Det er ikke funnet feil eller mangler, bortsett fra litt usikkerhet ang. kloakksystemet, som vil bli sjekket ved TV-kontroll av rørinspektør. Eventuelle feil vil bli utbedret av fagfolk. Se ellers beskrivelse under de forskjellige bygningsdeler.

Overflater som malinger, tapeter og golvbelegg er ikke beskrevet i detalj, da dette er ting som en ser og som må vurderes ut fra egne behov og krav til kvalitet.

Totalt sett gir eiendommen et meget bra inntrykk.

Jørpeland, 14.11.2007

Ingvar Eie
(sign)



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Hinna, Vidar og Vestre, Kjersti

Besiktigelse, tilstede

Dato: 13.11.2007 Eier

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Situasjonskart

Andre dok./kilder: Eier

Eiers egenerklæring - ikke fremlagt

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Hinna, Vidar og Vestre, Kjersti (ikke fremlagt skjøte)

Tomt: Eiet tomt.

Adkomst: Offentlig.

Vann: Offentlig.

Avløp: Offentlig.

Bygninger på eiendommen

Bolighus:

Byggeår: 2001.

Arealer

Boligarealet er angitt i henhold til målreglene i NS 3940 og Retningslinjer for arealmåling utarbeidet av NTF og NEF, uten hensyn til byggeforskriftenes krav til rom. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940.

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Bolighus:

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²	Boligareal BOA m ²	Anvendelse
1. etasje:	96	88	86	Stue, kjøkken, toalett, vaskerom/bakgang, bod og hall.
2. etasje:	62	60	57	Loftsstue, 3 soverom, bad og bod.
Sum bygning	158	148	143	



Beskrivelser - Bolighus:

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter - Fundamenter

Beskrivelser	Byggegrunn antas morene og påfylt masse. Bygningen er fundamentert ved plate på mark.
Vurderinger:	Det er ikke registrert feil eller mangler ved fundamentering eller plate.

Drenering

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

Grunn og fundamenter - Drenering

Beskrivelser	Vanlig drenssystem av perforerte plastrør.
Vurderinger:	Systemet er ikke sjekket da drenskummen ligger nedgravd i hagen, men det er intet som tyder på mangler ved dette.
Levetider:	Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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 - Primærkonstruksjoner

Beskrivelser	Isolerte bindingsverkvegger, med trepanel utvendig og platekledning eller panel innvendig.
Vurderinger:	Intet unormalt registrert ved veggkonstruksjonen. Det er foretatt fuktmåling innvendig, men ikke registrert noe unormalt.

Yttervegger - utvendig kledning og overflate

Beskrivelser	Vanlig trepanel.
Vurderinger:	Det er ikke registrert feil eller mangler ved kledningen.
Levetider:	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.

Yttervegger - Vinduer, dører m.m.

Beskrivelser	Isolerglass i dører og vinduer.
Vurderinger:	Ingen mangler registrert (men hoveddør kan justeres litt). Det er ikke registrert punkterte vinduer, men dette kan ofte være vanskelig å se i varierende lysforhold. Det er imidlertid sannsynligvis fortsatt garanti på disse.
Levetider:	Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for tredør er 20 til 40 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 stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Yttertak - Primærkonstruksjoner

Beskrivelser	Vanlig isolert sperretak av tre på laminerte dragere.
Vurderinger:	Det er ikke mulig å sjekke hele takkonstruksjon da det meste er innkledt, men det er intet som tyder på feil med dette. Jeg klarer heller ikke å sjekke om det er anlagt normal lufting av takkonstruksjonen ved dobbelt undertak, men det er ingen tegn til noe unormalt. Ikke registrert tegn til kondens eller fukt i konstruksjonen.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Yttertak - taktekking

Beskrivelser	Taktekking av betongpanner.
Vurderinger:	Alt ok..
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.

Yttertak - Takavrenning

Beskrivelser	Takrenner i plast.
Vurderinger:	Nedløpene er koplet til rør i bakken og ledet til drenskum. Alt ser ut til å fungere normalt.
Levetider:	Normal levetid for takrenner/nedløp i plast er 20 til 30 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Trapper, balkonger, mm. - utstyr

Beskrivelser	Terrasse i tre ut fra stue og balkong ut fra loftsstue. Vanlig innvendig trapp i furu.
Vurderinger:	Alt ok., men leveggen på terrasse ligger for nær bakken, med tanke på fare for råteskader.

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, ildsteder, fyanlegg

Beskrivelser	Pipe i elementer.
Vurderinger:	Alt ok. Bly på tak ok.
Levetider:	Normal levetid for pusset pipe, ompussing er 10 til 30 år.



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.

Innervegger - kledning og overflate

Beskrivelser	Vanlige lettvegger som er platekledt og tapetsert, eller panelt. Fliser på bad.
Vurderinger:	Alt ok. Det er opplyst at flisene er lagt av fagfolk. Alt ser ok. ut så langt det kan sjekkes.
Levetider:	Normal levetid for vinyltapet i våtrom er 5 til 12 år.

Dekker - gulv og overflate

Beskrivelser	Golv av isolert betong i hovedetasjen. Vanlig bjelkelag i tre mellom etasjene. Varierende overflater. Fliser på bad, vaskerom, kjøkken og hall.	
Vurderinger:	Fliser på bad og vaskerom er lagt av fagfolk. Alt ser ok. ut så langt det kan sjekkes, men kan ikke sjekke slukmansjetten i dusjnise. Parketten "flyter" litt foran vedovn i stue. Litt golvklink i del av 2. etasje. Ellers alt ok.	TG: 1
Levetider:	Normal levetid for parkett er 29 til 40 år. Normal levetid for vinyl er 10 til 20 år.	

Dekker - Himling og overflate

Beskrivelser	Panelte eller malte himlinger.
Vurderinger:	Intet unormalt registrert.

VVS (vann, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereder, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Sanitær - Ledningsnett

Beskrivelser	Normalt røropplegg for vann og avløp. Rør-i-rør system for vannledninger.
Vurderinger:	Avløpsrør i grunnen er ikke kontrollert da dette kun kan gjøres ved TV-kontroll. Det er opplyst at det har vært nødvendig å spyle avløpsledningene en gang, men årsaken er uklar. Røropplegget vil nå bli sjekket og eventuelle feil utbedret i fbm. salg, men alt har fungert normalt i 1 1/2 år, siden spyling.
Levetider:	Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år

Sanitær - Utstyr

Beskrivelser	Normalt bra utstyrt. Bereder fra byggeår.
Vurderinger:	Alt ok.
Levetider:	Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år. Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.

Varme

Beskrivelser	Vedovn i stue. Varmegjenvinningsanlegg på ventilasjon. Ellers elektrisk oppvarming med varmekabler alle rom i 1. etasje (unntatt toalett) og på bad i 2. etasje.
--------------	--



Vurderinger: Så langt det er mulig å kontrollere ved visuell kontroll ser alt ok ut.

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.

Fordeling - hovedfordelinger

Beskrivelser: Normalt utstyrt el.opplegg i forhold til alder.
Vurderinger: Det elektriske anlegget er ikke tilstandsvurdert da dette krever spesiell kompetanse og utstyr, men ser ut til å fungere normalt.

Diverse utstyr

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

Fast inventar

Beskrivelser: Godt utstyrt kjøkkeninnredning. Normalt bra utstyrt med garderobeskaper og kott.
Vurderinger: Alt ok. Ikke registrert fukt i eller rundt vaskbenk.

Div. utstyr

Beskrivelser: Ventilasjon og annet:
Villavent avtrekkssystem med varmegjenvinning. Sentralstøvsuger.
Sentralstyrte brannvarslere.
Vurderinger: Så langt det kan kontrolleres ved visuell kontroll ser alt ut til å være ok.

Terrengforhold

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

Terrengbehandling

Beskrivelser: Hagen er opparbeidet og beplantet.
Vurderinger: Terrengforholdene ok..