

BOLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*



Olsbakkveien 21

4580 LYNGDAL

Gårdsnr. 62 Bruksnr. 106
LYNGDAL KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Oddvar Flottorp

Mobil: 95 93 65 05

E-post: oddvar@takst-sor.no

AUTORISERT FORETAK

TAKST SØR AS

Kirkeveien 32 - 4580 LYNGDAL

Tlf. 38332110 - fax. 38332111

E-post: post@takst-sor.no

Org.nr. NO988 442 623MVA

Oppdrag
51641

Bef.dato
09.10.2008



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.

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 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 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 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 godkjenningmyndigheter 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 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.

EGNE FORUTSETNINGER

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.

Kommunens bygningsarkiv og reguleringsbestemmelser for området er ikke gjennomgått, og taksten hensyntar således ikke forhold/opplysninger som finnes her, med mindre det uttrykkelig fremgår av takstdokumentet.

Lokalisering av fukt i konstruksjoner er foretatt med fuktindikator, dvs. det er kun fuktvariasjoner som registreres. Der det anmerkes at det er indikert høy/skadelig fukt, anbefales det å foreta ytterligere undersøkelser.



Gårdsnr. 62 Bruksnr. 106
Olsbakkveien 21, 4580 LYNGDAL
LYNGDAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKST SØR AS

Kirkeveien 32 - 4580 LYNGDAL
Tlf. 38332110 - fax. 38332111
E-post: post@takst-sor.no
Org.nr. NO988 442 623MVA



Rapportsammendrag

Konklusjon tilstand

ENEBOLIG

Enebolig oppført i 1994 bestående av 1. etasje og loft. Begge etasjer er fullt innredet. Bygningen er godt vedlikeholdt og i god teknisk stand, alder og normal slitasje tatt i betraktning.

Viser forøvrig til vurderinger i denne rapport. Hele rapporten må leses i sin helhet for å få et riktig inntrykk av bygningens tilstand.

Lyngdal, 10.10.2008

Oddvar Flottorp
Ingeniør/Takstmann MNTF
(sign)



Gårdsnr. 62 Bruksnr. 106
Olsbakkveien 21, 4580 LYNGDAL
LYNGDAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKST SØR AS

Kirkeveien 32 - 4580 LYNGDAL
Tlf. 38332110 - fax. 38332111
E-post: post@takst-sor.no
Org.nr. NO988 442 623MVA



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Legal Advokat og Eiendom AS v/Ellen Tlf.: 38321970 - 90045127

Besiktigelse, tilstede

Dato: 09.10.2008

- Oddvar Flottorp Takstmann Tlf.: 38332112 - 95936505
- Anita Bjørnstøl Eier Tlf.: 38280991 - 92848897
- Willy Skårdal

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Eiers egenerklæring Dato 30.09.2008 Egenerklæring kan ses hos megler.

Andre dok./kilder: Eier
EDR Dato ajourført 20.08.2008

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Anita Bjørnstøl
Tomt: Eiet tomt. Areal 939 m² Areal ifølge EDR.



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1994. Ifølge eier.
Anvendelse: Boligen er for tiden ubebodd.

Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no

De viktigste presiseringene er:

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.

Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens 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 skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
I. etasje	91	83	77	6	Entré, wc, bod, fyrrom, biinngang, kjøkken, stue.
Loft	47	45	45		Trappegang, bad, 3 soverom.
Kryploft					Adkomst fra soverom.
Sum bygning	138	128	122	6	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
I. etasje	Entré, wc, biinngang, kjøkken, stue	Bod, fyrrom
Loft	Trappegang, bad, soverom 1, soverom 2, soverom 3	



Beskrivelser - Enebolig

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelser Fundamenter av betong/lettbetong. Fjellgrunn.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfældige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelser Ringmur i lettbetong som er pusset utvendig. Forøvrig bindingsverk i tre, isolert.

Utvendige overflater

Beskrivelser Liggende malt trekledning.

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.

Vinduer

Beskrivelser Vinduer i tre med isolerglass.

Levetider: Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelser Ytterdører i tre med isolerglass.

Vurderinger: Ytterdør til biinngang er en del slitt utvendig.

TG: 2

Levetider: Normal levetid for tredør er 20 til 40 år.

Takkonstruksjon

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelser Saltakkonstruksjon i tre på hoveddel. Skråtak over utbygg i gavler.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelser Tekking av betongtakstein.



Renner, nedløp og beslag

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

Utvendige beslag

- Beskrivelser Takrenner og nedløp i plast.
Levetider: Normal levetid for takrenner/nedløp i plast er 20 til 30 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 Trapp til loft i tre, malt/beiset utførelse.

Balkonger

- Beskrivelser Terrasse i tre på totalt 60 m².

Piper og ildsteder

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

- Beskrivelser 1 stk. elementpipe, helbeslått over tak.

Etasjeskillere

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

Frittbærende dekker

- Beskrivelser Bjelkelag i tre, isolert.

Bad

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Loft - Bad

Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelser Toalett, hjørnebadekar, dusjkabinett, 120 cm hvit innredning m. en servant.
Levetider: Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

1. etasje - Wc

Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelser Toalett, servant m. lite underskap.
Levetider: Normal levetid for utslagsvask/wc/badekar er 20 til 50 år.



Kjøkken

Visuell observasjon 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.

1. etasje - Kjøkken

Kjøkkeninnredning

Beskrivelser Kvikk kjøkken, benkeplate i eik.

Vurderinger: Noe vannskjolder på benkeplate rundt vask. TG: 1

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

1. etasje

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

Beskrivelser Fliser og laminat. Betonggulv i fyrrom, belegg i dusj i biinngang.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelser Hovedsakelig panel, noe tapet. Leca murvegger i fyrrom, belegg i dusj i biinngang.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelser Panel.

1. etasje - Bod

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

Vurderinger: Div. malingsøl på gulv. Mangler overgangslist mot dør. TG: 2

1. etasje - Biinngang

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

Vurderinger: Noe oppsprekking mellom kantflis og vegg. Generell slitasje. TG: 2

1. etasje - Stue

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

Vurderinger: Mangler noe overgangslist/feielist mot terrassedør. TG: 2

Loft

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

Beskrivelser Furugulv, våtromsbelegg.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelser Panel, tapet, Aquatile baderomspanel.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelser Panel.



VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelser Vannledninger synes i hovedsak å være i plast (rør-i-rør), avløpsledninger i plast.

Levetider: Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år
Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år

Varme, generelt

Beskrivelser Olje, strøm, ved. Montert luft-til-luft varmepumpe og sentralfyringsanlegg.

Utstyr for varmeinstallasjoner

Beskrivelser Sentralfyringsanlegg montert i fyrrom. Brukes til oppvarming av vannbåren varme i gulv i 1. etg. og på bad loft, samt til oppvarming av forbruksvann. Kan fyres med olje, strøm og ved.
Utvendige oljefat/tønner plassert oppå terreng.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelser Naturlig avtrekk.

1. etasje - Biinngang

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelser Dusjvegger med belegg på gulv og vegg.

Vurderinger: Utførelsen av belegning i dusj er mangelfull / ikke fagmessig utført. Kun utført med liming, ingen sveiste skjøter. Ikke målt skadelig fukt, men dusjen har ikke vært i bruk på ett års tid, så det er vanskelig å vurdere.

TG: 2

Luftbehandling, generelt

Beskrivelser Montert elektrisk vifte i veggventil.