



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med

- arealmåling

- verdi- og lånetakst



BUSTØA

Bu

4380 HAUGE I DALANE

Gårdsnr. 3 Bruksnr. 4

SOKNDAL KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Leif Arnbjørn Aase

AUTORISERT FORETAK

Dalane Bygg og Takst Konsulent as

Postboks 333, 4379 EGERSTUND.

Tlf.: 51 49 01 26

Fax: 51 49 06 26

E-mail: dalanetakst@tele2.no

Oppdrag
202861

Bef.dato
27.05.2009

Vedlegg
2



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 eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs 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 bygningdeler 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.

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

Bef.dato:
27.05.2009

Side:
2 av 9

Ettertrykk forbudt



- 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 stikktagninger. Stikktagninger 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 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.

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 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.
- Stikktagninger: 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/revkrenten 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

Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Liten hytte med båtplass har idyllisk beliggenhet ved sjøen i Bu, ytterst i Jøssingfjorden. Solrikt. Fin bade plass med sandbunn. Utsikt mot havet. Turområder i umiddelbar nærhet.

Ikke parkering på tomten.

Blindvei.

Skråtomten består hovedsakelig av fjell og stein.

Bebyggelsen består av hytte på 2. etasjer og kjeller oppført i tre på gammel grunnmur utført i naturstein.

Hytten er godt vedlikeholdt og har enkel god standard. Innlagt strøm. Vann fra systerne med pumpe.

Andre forhold: Skylddelingsforretning foreligger. Tomten er ikke oppmålt.

I følge eier er det tinglyst gangvei til hytta.

I følge eier er det avsatt parkering for 1. stk. personbil på eiendom i nærheten.

Ved stormflo kan sjøen slå opp rundt hytten og inn i kjelleren.

Forøvrig ikke opplyst om spesielle forhold.

Konklusjon tilstand

Bort sett fra at sjøen kan slå inn i kjelleren ved dårlig vær, samt at vinduer, taktekingen og deler av kledningen bør skiftes ut er det lite negativt å bemerke. Innvendig fremstår hytta tilnærmet som ny. Anmerkninger er nærmere beskrevet i rapporten. Hvor TG (Tilstandsgrad) er benyttet, er årsaken vanligvis nærmere forklart i rapporten.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Koselig hytte med idyllisk beliggenhet.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	490 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	460 000

26.06.2009

Leif Arnbjørn Aase
Takstmann
(sign)



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Asept v/Alf Hansen Tlf.: 51 46 35 10

Besiktigelse, tilstede

Dato: 27.05.2009
- Øyvind Bu ga opplysninger Tlf.: 415 48 406
- Leif Arnbjørn Aase Takstmann Tlf.: 51 49 01 26 / 91 56 22 33

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Skjøte Dagbokført 19.10.2005
Situasjonskart Dato 02.06.2009
EDR Dato 02.06.2009 Eiendomsopplysninger.
Eiers egenerklæring Omfattes ikke, kan bestilles etter nærmere avtale.

Kildehenvisninger

Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.
Egne observasjoner: Adresse, eiendomsnavn, hjemmelshaver, kommentar tomt, gårdsnr., bruksnr., konsesjonsforhold, regulering, kommuneplan, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp, forsikringsopplysning.

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	EDR	2
2	Situasjonskart	1

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Bu Øyvind 1/3
Bu Aina Elen Hagesæther 1/3
Bu Alf Petter Hagesæther 1/3
Tomt: Eiet tomt. Ukjent areal. Tomten er ikke oppmålt i følge Sokndal Kommune.
Konsesjonsplikt: Nei.
Adkomst: Sti fra offentlig vei.
Vann: Nei. Takvann til sistene.
Avløp: Ja, men dette er ikke lovlig.
Regulering: Nei.
Kommuneplan: Ja. Bebyggelse i følge Kommuneplanen.

Forsikringsforhold

Premiebeløp: Kr 800
Kommentar: Anslått premiebeløp.

Bygninger på eiendommen

Fritidseiendom

Byggeår: 1988. I flg. EDR.
Anvendelse: Rekreasjon
Ombygd: Store deler av 1. etg. og ytterveggen mot sør er renoveret etter stormskade i 2004.



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 verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstvil 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, sjaker 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.

Fritidseiendom - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller					Kjellerrom. Ikke måleverdig grunnet lav høyde - < 1,9 m.
1. etasje	29	27	25	2	Kjøkken, stue, wc og bod. Utvendig vaskerom. Fra stue fører trapp til 2. etasje. Skapplass under trappen. Arealer er oppmålt på stedet.
2. etasje	8	7	7		Gang og 2. soverom. Godt med kott i knevegger.
Sum bygning	37	34	32	2	

Fritidseiendom - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Kjøkken, stue, wc, vaskerom	Bod
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2	

Beskrivelser - Fritidseiendom

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

- Beskrivelse: Grunnmur oppført i naturstein på fjellgrunn. Yttervegger oppført i uisolert trebindingsverk.
- Påkostninger: Grunnmur mot sør er reparert og forsterket etter stormflo i 2004.



Utvendige overflater

Beskrivelse:	Utvendig kledd med behandlet trekledning.	
Påkostninger:	Brystveggen mot sør har kledning fra 2004.	
Vurderinger:	Gammel kledning har en del råteskader og slitasje.	TG: 2
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

Beskrivelse:	Vinduer utført i tre med enkelt glass. Et vindu har 2-lags isolerglass.	
Vurderinger:	Vinduer har slitasje. Enkelte har råteskader.	TG: 3
Levetider:	Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.	

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Utvendige tredører.

Innvendige dører

Beskrivelse: Innvendig trefyllingsdør og slette behandlede dører. Labankdør til wc.

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 gesimsar. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Saltak utført i trekonstruksjon.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse:	Saltaket er tekket med bølgeeternitt. Takrenner og nedløp i plast.	
Vurderinger:	Eternitten har slitasje og er utgått på dato.	TG: 2
Levetider:	Normal levetid for asbestsementplater er 10 til 30 år.	

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

Beskrivelse: Tretrapp fører til 2. etg.
Støpt trapp fører fra terrasse til sjøen.

Balkonger

Beskrivelse:	Terrasse utført i tre med spaltegulv og levegg ved inngangspartiet.	
Vurderinger:	Levegg har råteskader.	TG: 3

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.

Beskrivelse: Stuen har branntavle klargjort for evt. oppføring av pipe.

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

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med heltre fronter og heltre benkeplate. Komfyr, kjøleskap og avtrekksvifte.

Vurderinger: Innredningen har mindre aldersslitasje.

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.

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

Beskrivelse: Behandlede tregulv. Vaskerom har vinylbelegg. Kjelleren har jordgulv.

Påkostninger: Gulv i stue i 1. etg. nye etter vannskade i 2004.

Levetider: Normal levetid for parkett er 29 til 40 år.
Normal levetid for vinyl er 10 til 20 år.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelse: Behandlet trepanel. Vaskerom har våtromspanel.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: 1. etg.: Behandlet trepanel og synlige bjelker. Vaskerom har 30 x 120 himlingsplater.
2. etg.: Behandlet trepanel.
Kjelleren har løse trebord i himlingen.

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

Beskrivelse: Kobber trykrør og kobber avløpsrør. Stor vannsisterne for takvann og pumpe installert i kjelleren.

Levetider: Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år
Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: 1. etg.: Klosett og servant. El-vifteavtrekk. Vaskerom har servant. Varmtvannsbereider i boden.

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

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

Beskrivelse: El-opplegg med automatsikringer.
Levetider: Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Forsikring:	800	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	3 000	
	Sum kostnader Kr:		3 800

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):		
	Fritidseiendom		430 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):		170 000
	Teknisk verdi uten tomt :		260 000
	Tillegg for normal tomteverdi:		230 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:		490 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	490 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	460 000