

NB! Taks tatt av utbygger Kenneth Eriksen Invest AS i 2014, Anne Skjønberg kjøpte i 2015, da var leiligheten ny. Nå værende eier har valgt å ikke utbedre det som er kommentert i rapporten, da leiligheten er funksjonell.



BOLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling

Vestveien 644 (leil. nr 7), 3145 TJØME

Gnr 1: Bnr 11

0723 TJØME KOMMUNE

Leilighetsbygg



SERTIFISERT TAKSTMANN

Takst & Byggservice Anders Kjær

Telefon: 911 77 296

E-post: kjaer-a@online.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Anders Kjær Takst & Byggeservice

Kileveien 93, 3175 RAMNES

Telefon: 91 17 72 96

Organisasjonsnr: 970 336 265

Rapporten er utarbeidet av:



Dato befaring: 23.06.2014

Utskriftsdato: 15.09.2014

Oppdrag nr: 5098



Forutsetninger

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

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 NTFs regler.

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 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 byggningsdeler, 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 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 godkjenningsmyndigheter 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 EI. 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.
- Fuktindikatorstyr: 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 verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2009'. 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

Boligsalgsrapport over selveierleilighet i sameiet bygning. Leiligheten er innredet / bygget ny 2013 / 2014 i bygg opprinnelig oppført som hotell fra 60 tallet. Alle ombyggnings arbeider er utført i hht. Tek 10. Det er kun innvendige bygningsdeler som inngår i leiligheten som er vurdert og kommentert i rapporten.

Ved befaring ble muntlige opplysninger gitt av Byggmester Thomas Larsen som er utførende for innredning av leiligheten. Opplysningene gjengis i rapporten, og er i sin helhet selgers ansvar.

Det er ikke foretatt fuktmålinger i forbindelse med kjøkken og bad da stoppekran for vann var avstengt.

Tekniske installasjoner som varmekabler, ventilasjonsanlegg, hvitevarer ol. er ikke funksjons testet av takstmann ved befaring.

Rapporten bygger ellers på takstmannens egne observasjoner, målinger og vurderinger ved befaring.

Bygningsdeler med skjulte konstruksjoner som er beskrevet i rapporten er opplysninger gitt ved befaring.

Det er ikke vurdert om det foreligger påbud, reguleringsmessige forhold, eller om boligrom som benyttes er godkjent av bygningsmyndighetene.

Kommunale opplysninger/tinglyste dokumenter for eiendommen innhentes av megler.

Det er viktig at rapporten leses og godkjennes av selger før den tas i bruk som dokumentasjon ved salg av leiligheten.

Det må gis tilbakemelding til takstmann for retting av eventuelle feil. Gis det ikke tilbakemelding, er dette å regne som at rapporten er godkjent av selger.

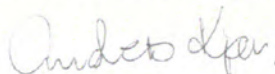
Takstmannens rolle

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.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Selveierleilighet i sameiet bygning. Leiligheten går over to etasjer, og er innredet/ bygget ny 2014. Leiligheten fremstår med normal god standard for byggeåret. Ved befaring er det ikke registrert betydelige mangler utover mindre gjenstående arbeider på balkong og terrasse, samt gjenstående monteringsarbeider. Det henvises forøvrig til rapportens enkelte punkter med beskrivelser og tilstandsgraderinger

RAMNES, 15.09.2014



Takst & Byggservice Anders Kjær
Telefon: 911 77 296



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Tjøme Eiendom Invest AS
Takstmann:	Anders Kjær
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 23.06.2014. - Thomas Larsen. tømrer. Tlf. 92244335 - Anders Kjær. Tlf. 911 77 296 - Tjøme Eiendom Invest AS, v/ Thomas Eriksen. Tlf. 92288555

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Leilighetsbygg

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0723 TJØME Gnr: 1 Bnr: 11
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	2 966,7 m² Arealkilde: Hentet fra Eiendomsverdi
Hjemmelshaver:	Tjøme Eiendom Invest AS
Adresse:	Vestveien 644 3145 TJØME
Kommentar:	Tomtearealet er felles for hele eiendommen. Matrikkeldata ikke nærmere vurdert.

Bygninger på eiendommen

Leilighet



Byggeår: 2014 Kilde: opplyst ved befaring

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m²			Kommentar
	BTA m²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
3. etasje		59	59		Bad, gang, 3 stk. soverom, vaskerom/ teknisk rom
4. etasje		43	43		Stue, kjøkken
Sum bygning:	0	102	102	0	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealene er målt ved befaring, og er utført i hht. NS 3940 samt til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Målingene tar nødvendigvis ikke hensyn til byggeforskriftene.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Bad, gang, soverom 3 stk., vaskerom	
4. etasje	Stue, kjøkken	

Konstruksjoner

Leilighet

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Leilighet

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:	Veggkonstruksjon med isolert bindingsverk og utvendig teglforblending.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjon tilfredsstiller krav til Tek 10.	TG: 1

Vinduer og dører - Leilighet

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 med karmen av trevirke, og tre lag energiglass. Utvendig karm og ramme med helbeslag av metall.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Listverk skal iflg. selger fuges/ sparkles før salg. Ellers ingen synlige avvik registrert.	TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Hoveddør med karm av trevirke, og utvendig helbeslag av metall. Foldedør med karmen av trevirke og malt overflate, samt tre lag energiglass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Noe mangelfull sparkling på listverk.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige ramtre dører med malt overflate.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Listverk skal iflg. selger fuges/ sparkles før salg. Ellers ingen synlige avvik registrert.	TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Leilighet

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Terrasse mot vest på 12 kvm. Balkong mot øst på 5 kvm.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik registrert.

Etasjeskillere - Leilighet

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse:	Etasjeskillere av betong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen tilfredstiller Tek 10. Ingen synlige avvik registrert,

TG: 1
Bad - Leilighet

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. Badersinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bygning, generelt - 3. etasje / Bad

Beskrivelse:	Bad inneholder toalett, servant nedfelt i innredning, samt dusj på vegg med hengslede dusjvegger av glass. Gulver av betong, termostatstyrt gulvvarme og fliser. Påstøp av betong lagt på sveiset banemembran (Sarnafil). Membranen er tilfredsstillende festet med klemring ned i sluk. Tilfredsstillende fall til sluk. Vegger med fliser på underlag av rupanel og gipsplater. Rommet ventileres via balansert ventilasjonsanlegg.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran er 20 - 40 år. Normal tid før utsifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik registrert.

TG: 1
Vaskerom - Leilighet

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 vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Bygning, generelt - 3. etasje / Vaskerom

Beskrivelse:	Kombinert vaskerom, teknisk rom, bod. Rommet inneholder opplegg for vaskemaskin, bereder, sikringsskap, skap for "rør i rør" system, samt ventilasjonsanlegg. Gulver av betong med fliser. Sluk av plast. Vegger med malt mdf panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik registrert utover gjenstående monteringsarbeider.

TG: 1

Kjøkken - Leilighet	
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 - 4. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning av type Aubo. Innredningen består av massive folierte skrog og fronter. Massive benkeplater med høytrykkslaminat overflate. Integrerte hvitevarer: Keramisk komfyrtopp, stekovn, oppvaskmaskin samt kombinert kjøll/fryseskap. Ventilator med kullfilter.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik registrert. TG: 1

Innvendige overflater - Leilighet	
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.	

Himlinger inklusive taklister	
Beskrivelse:	Himlinger er nedforet og isolert, samt panelt med malt mdf panel, dels malte gipsplater.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik registrert. TG: 1

Overflater på innvendige gulv	
Beskrivelse:	Flytende parkett av eik lagt på trinnlyd plater og ullpapp. Gulvflis i gang.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av tregulv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik registrert. TG: 1

Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Vegger med malte gipsplater.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik registrert. TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Leilighet	
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.	

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner	
Beskrivelse:	Innvendig røropplegg med vannrør av plast (rør i rør). Skap for "rør i rør" system plassert på vaskerom/ teknisk rom. Skapet er tilfredsstillende drenert til gulv med sluk. Innvendige avløpsrør av pvc.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Manglende tetninger på trekkerør i kjøkkenbenk. Ellers ingen synlige avvik registrert. TG: 1



Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Bereder med kapasitet på 200 liter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ingen synlige avvik registrert.	TG: 1

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse:	Bygningen ventileres via balansert ventilasjon med tilluftventiler i oppholdsrom, og avtrekksventiler i våtrom og kjøkken.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det må etableres tilluftspalte i underkant av alle innvendige dørblader. Anlegget er ikke funksjonstestet.	TG: 2

Elektriske anlegg - Leilighet

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:	EI- anlegg med skjult ledningsnett. Jordfeilbryter tilkoblet anlegget. Termostatstyrt gulvvarme på bad. Innfelt downlight belysning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er ikke nærmere vurdert.	