



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med

- arealmåling

- verdi- og lånetakst

Enebolig

Myraskjenet 23B

5174 MATHOPEN

Gnr. 129 Bnr. 722

BERGEN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Paal Pettersen

AUTORISERT FORETAK

Adverdi Siv Ing Paal Pettersen

Løtveitneset 26, 5151 Straumsgrend

926 83 143

Org.nr: 983 605 435

Oppdrag
879

Bef.dato
30.09.2014



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 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 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 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 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.

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 ut fra 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 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 befaringsmetoden slik at befaringsmetoden ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: 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.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Boligen ligger i et etablert boligområde i Mathopen. Utsikt mot Bjørøy og Vatløstraumen. Sol til ca 2230 sommerstid. Kort kjøreavstand til skole, barnehage og butikker. Ca 5 min kjøring til Vestkanten bydelssenter.

Bebyggelsen består i hovedsak av eneboliger. Boligen er oppført i meget gode bygningstekniske kvaliteter. Høy kvalitet på all innredning.



Gnr. 129 Bnr. 722
Enebolig - Myraskjenet 23B, 5174
MATHOPEN
BERGEN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Adverdi Siv Ing Paal Pettersen
Løtveitneset 26, 5151 Straumsgrend
926 83 143
Org.nr: 983 605 435



Tomten er planert rundt boligen, skråning i bakkant med forstøtningsmurer. Gruset nedkjørsel, tretrappe ned til plan i 1. etg., betong forstøtningsmur mot naboeiendom, nisjer med lys. Privat vei til offentlig vei.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	6 400 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	5 800 000

13.10.2014

.....
Paal Pettersen

Sivilingeniør

Tlf. nr: 926 83 143 E-post: Adverdi48@gmail.com

Løtveitneset 26, 5151 Straumsgrend

Org. nr.: 983 60 5435



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: May-Linn Askeland

Besiktigelse, tilstede

Dato: 30.09.2014

- Paal Pettersen Takstmann Tlf.: 926 83 143
- May-Linn Askeland
- Roger Garmann Johnsen

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Tegninger	Dato 31.01.2012
	Tidligere takst	Dato 19.06.2012
	Egne observasjoner	Dato 30.09.2014
	Eier	Dato 30.09.2014
	Eiers egenerklæring	Dato 08.10.2014
	Matrikelopplysninger	Dato 08.06.2012
	Byggbeskrivelse	Dato 20.10.2011
Andre dok./kilder:	Brukstillat./ferdigatt.	Midletidig brukstillatelse

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Egenerklæring er gjennomgått.

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 129 Bnr. 722

Hjemmelshaver: May-Linn Askeland og Roger Garmann Johnsen

Tomt: Eiet tomt. Areal 663,8 m²

Adkomst: Ca 200 m privat vei til offentlig vei. Veirett for bnr. 122.

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Offentl. avg. pr. år: Kr 10 548

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: if.

Forsikringstype: Fullverdi

Kommentar: Detaljer er ikke oppgitt.



Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår: 2012. Eier

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 tolkningstilsvil 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 horisontalprosjeksjon 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.

Eiet bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	95	86	76	10	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc, teknisk rom, bod, bod 2
2. etasje	102	93	75	18	Gang, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, wc, vaskerom, garasje
Sum bygning	197	179	151	28	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Trapperom, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, bad/wc	Teknisk rom, bod, bod 2
2. etasje	Gang, trapperom, stue, spisestue, kjøkken, wc, vaskerom	Garasje



Beskrivelser - Eiet bolig

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Boligen er oppført i funksisstil med flatt tak. Hovedinngang i 2. etg. utvendig tappenedgang ti 1. etg. Garasjen er bygget som del av boligens 2. etg. med adkomst fra gang i 2. etg. i boligen. Vann og strøm i garasjen. Automatisk åpning og lukking av garasjeport. Boligen er bygget etter TEK 07.

Overflater, generelt

Beskrivelse: Gulv: Fliser og parkett, hvit mattlakkert eik, 3 stavs
Vegger: Fliser og malte plater, våtromsplater på bad (bak flisene- 1 vegg er malt)

Vurderinger: Det er ikke observert synlige skader eller fuktmerker på befaringsdagen. TG: 1
Noe forhøyning i parkett til det miste soverommet. Noe knirk i parkett i overgang stuen/kjøkken.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Boligen er fundamentert på planert sprengsteinsfylling. Boligen er oppført med betongsåle og betongplate på grunn.

Vurderinger: Det er ikke observert synlige setninger eller sprekker på befaringsdagen i sålen som kan indikere svikt i fundamenteringen. TG: 1

Gulv på grunn

Beskrivelse: Betonsåle/betongplate på grunn. 20 cm isolasjon i gulv mot grunn i følge eier, radonsperre mot grunn.

Vurderinger: Det er ikke observert synlige setninger eller sprekker på befaringsdagen i sålen som kan indikere svikt i fundamenteringen. TG: 1

Drenering

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

Drenering

Beskrivelse: Drenering under fundament og betongplate er ikke kjent.

Vurderinger: Det er ikke observert synlige vannansamlinger på befaringsdagensom kan indikere svikt i drenering. Drenering vil over tid tape sin funksjonalitet pga tilsig av finere masser. TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 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

- Beskrivelse: Bindingsverk, med utvendig liggende behandlet trekledning. Betong i 1. etg. under grunn.
- Vurderinger: Det er ikke observert synlige skader som har betydning for funksjonalitet. TG: 1
- Levetider: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 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: 2 lags isolerglass vinduer med utvendig aluminiumskarmer. Trekarmer innvendig.
- Vurderinger: Det er ikke observert synlige skader eller punkterte vinduer som har TG: 1
betydning for funksjonalitet.
- Levetider: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av stålvinduer/ aluminiumsvinduer er 30 - 50 år.

Ytterdører og porter

- Beskrivelse: Tidsmessig isolert ytterdør, terrassedører med 2 lags isolerglass, skyvedør til terrasse med 2 lags isolerglass i 2. etg.
- Vurderinger: Det er ikke observert synlige skader eller punkterte glass som har TG: 1
betydning for funksjonalitet.
- Levetider: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 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

- Beskrivelse: flatt tak med takteking membran (isola mestertekk), luftet sutak og 300 mm isolasjon i følge eier. Fuktsperre i plast.
- Vurderinger: Det er ikke observert synlige skader eller skjevheter som har betydning for TG: 1
takkonstruksjonens funksjonalitet. Dette er en lukket konstruksjon som ikke er mulig å inspisere innvendig.



Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

- Beskrivelse: Taktekking membran (isola mestertekk). Takoverflaten er noe skrånened til siden for å drenere takvann.
- Vurderinger: Sluker er plassert for høyt slik at vannet ikke blir fullt ut drenert, dette medfører at vannansamling blir liggende på begge sider av taket. Dette må utbedres. TG: 2
- Levetider: Normal tid før reparasjon av takfolie, mekanisk festet er 5 - 15 år.
Normal tid før omlegging av takfolie, mekanisk festet er 15 - 35 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: Tretrappe fra 1. etg. til 2. etg., parkett i trinn.
- Vurderinger: Det er ikke observert synlige skjevheter som har betydning for funksjonalitet. TG: 1

Balkonger, terrasser ol.

- Beskrivelse: Treplating på grunn i 1. etg. på 18 kvm, terrasse dekke i 2. etg. på 24 m2, planerte utearealer. Utebod på 6,5 kvm.
- Vurderinger: Treplating på grunn er utsatt for fuktopptak, det er da viktig med hyppig vedlikhold. Det er ikke observert synlige skjevheter for terrassen i 2. etg. TG: 1

Etasjeskillere

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

Gulvsystemer

- Beskrivelse: Limtredragere, stål I-bjelker, samt trebjelkelag. Takhøyde på ca 3 m i stuen og gang, vaskerom 2,55 m, kjøkken ca 2,4 m. Takhøyde i 1. etg. er 2,4 m.
- Vurderinger: Det er ikke observert synlige skjevheter som kan indikere konstruksjonsmessige negative avvik. TG: 1

Kjøkken

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilerings. 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: HTH kjøkken innredning, alle hvitevarer er integrerte. Pyrolyse steikeovn, induksjonstopp, kjøll og frys. Vask, skyllekum, laminert benkeplate. Separat avtrekk for kjøkken. "Pup-up" kontakter, trykkvakt for platetopp.



Vurderinger: Det er ikke observert synlige skader eller fuktmerker på befaringsdagen. 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.

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Malte gipsplater, spotter i alle tak.

Vurderinger: Det er ikke observert vesentlige skader eller fuktmerker på befaringsdagen. TG: 1

VVS (ventilasjon, 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.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse: Bad i 1. etg.: Dusjvegger, slukrist, opplegg for badekar. Veggmontert wc, servant i møbel.

Vurderinger: Det er ikke observert synlige skader eller registrert unormal fukt på befaringsdagen. TG: 1

Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse: WC i 2. etg.: Veggmontert wc.
Vaskerom i 2. etg.: Skyllekar, plastsluk, opplegg for vaskemaskin, tørketrommel, 200 l varmtvannsbereder, utekran. Brannslange.

Vurderinger: Det er ikke observert synlige skader eller registrert unormal fukt på befaringsdagen. Mangler lekkasjeanviser for sistene. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Sentralstøvsuger er plassert i teknisk rom. Tilstand er ikke vurdert.

Varme, generelt

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming, varmekabler i hele 1. etg. bortsett fra boder, gasspeis i stuen. Skap for gassflaske på yttervegg. Tilstand er ikke vurdert.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Mekanisk ventilasjonssystem (Flexit) med varmegjennvinning. Avtrekk fra våtrom, eget avtrekk for kjøkken, tilluft på tørre rom. Tilstand er ikke vurdert.

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: Automatsikringer. Ledlys i spotter.

Lys, generelt

Beskrivelse: Utebelysning rundt boligen, lys nedfeldt i belegningsstein.

Nettutstyr

Beskrivelse: TV uttak i stue (2 stk), samt 2 uttak for data, TV uttak i 1. etg. på stort soverom, samt data på 2 soverom.

Brannalarm

Beskrivelse: Brannvarslere som er seriekoplett til alle rom.

Diverse utstyr

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

Gass og trykkluft, generelt

Beskrivelse: Uttak for gass på terrassen i 2. etg., i tillegg stikkontakt. Tilstand er ikke vurdert.

Terrengforhold

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

Veier og plasser, generelt

Beskrivelse: Privat vei til offentlig vei. Tomten er planert rundt boligen, skråning i bakkant med forstøtningsmurer. Gruset nedkjørsel, tretrappe ned til plan i 1. etg., betong forstøtningsmur mot naboeiendom, nisjer med lys. Rekkverk er nødvendig på mur ved garasjen.

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	10 548	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	12 000	
	Sum kostnader Kr:		22 548

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Eiet bolig	4 330 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	70 000
Teknisk verdi bygninger:	4 260 000



Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi:	2 200 000
---------------------------	------------------

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	6 460 000
---	------------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	6 400 000
---	------------------

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	5 800 000
--	------------------