



OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*

Gårdsnr. 26 Bruksnr. 19
7160 BJUGN
BJUGN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Terje Steinar Wold

AUTORISERT FORETAK
Takstmann Terje Steinar Wold
Åsveien 36, 7100 Rissa
Org. nr. 981 263 472
Tlf: 73851512
Mobil: 97041194
Email: t-s-wold@frisurf.no

Oppdrag
2008006

Bef.dato
11.01.2008



Gårdsnr. 26 Bruksnr. 19
7160 BJUGN
BJUGN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takstmann Terje Steinar Wold
Asveien 36, 7100 Rissa
Org. nr. 981 263 472
Tlf: 73851512
Mobil: 97041194
Email: t-s-wold@frisurf.no



- 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.

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.
- 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

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger i et område med spredt bebyggelse.

Eiendommen ligger på veien mellom Botngård og Høybakken på stedet Furunes i Bjugn kommune.

Off.komm passerer forbi eiendommen.

Tomten er stort sett flat.

Opparbeidet tomt.

Parkplass til noen biler.

Asfaltert plass.

På tomten står det en bygning i to etasjer med noe utgravd kjeller.

Bygningen har tidligere inngått i et større næringsanlegg og ligger tett inntil disse.

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

Bef.dato:
11.01.2008

Side:
3 av 13

Ettertrykk forbudt



Gårdsnr. 26 Bruksnr. 19
7160 BJUGN
BJUGN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takstmann Terje Steinar Wold
Åsveien 36, 7100 Rissa
Org. nr. 981 263 472
Tlf: 73851512
Mobil: 97041194
Email: t-s-wold@frisurf.no



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Kysten Eiendomsmegling

Besiktigelse, tilstede

Dato: 11.01.2008 - Kysten Eiendomsmegling
- Takstmann Terje Steinar Wold Takstmann Tlf.: 97041194

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Skjøte
Målebrev
Situasjonskart
Eier
EDR

Eiendomsdata

Hjemmelshaver: Fosen Produsentlag BA
Off.nr: 947430297
Andel: 1/1
Tomt: Eiet tomt. Areal 1 086,1 m² Areal kilde: målebrev, tinglyst 10.02.2006
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig
Regulering: Ikke regulert område

Bygninger på eiendommen

Bolig med mindre næringsdel

Anvendelse: Eiers bruk

Arealer



TEKNISK AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten følger NS 3940:2007. Det har imidlertid vært hensiktsmessig å legge til noen presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetting og/eller verdisetting av brukte boliger.

Arealer angis med en desimal, avrundet til nærmeste halve kvadratmeter, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruttoareal (BTA)

I forbindelse med omsetting og/eller verdisetting av brukte boliger er bruttoarealet (BTA) definert som arealet som begrenses av omsluttende bygningsdel i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal. Ved beregning av arealer i brukte boliger regnes ytterveggenes utside som de omsluttende bygningsdelene.

Bruksareal (BRA)

I forbindelse med omsetting og/eller verdisetting av brukte boliger er bruksarealet (BRA) definert som bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

Ved arealmåling av brukte boliger følges NS 3940:2007. 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.

Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

AREALER FOR MARKEDSFØRING AV BRUKTE BOLIGER

Ved markedsføring av brukte boliger har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening, Norges Eiendomsmeglerforbund, NITO Takst og Norges TakseringsForbund derfor funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser ved annonsering og markedsføring av brukte boliger.

Primær- og sekundærom

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

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærommenes bruksareal (BRA).

Bolig med mindre næringsdel

Etasje	Bruttoareal m ²	Bruksareal m ²	Areal for P-rom m ²	Areal for S-rom m ²
2. etasje	240	226	212	14
1. etasje	324	305	173	132
Sum bygning	564	531	385	146

Arealfordeling mm.

Etasje	P-rom	S-rom	Kommentar
2. etasje	Bad, wc, kjøkken, kjøkken 2, stue, stue 2, oppholdsrom, oppholdsrom, oppholdsrom, oppholdsrom, oppholdsrom, oppholdsrom, oppholdsrom, gang, mellomgang, gang, trapperom	Kott, kott 2, kott 3	
1. etasje	Bad, wc, toalettrom, kjøkken, oppholdsrom, oppholdsrom, oppholdsrom, gang, gang 2	Kjølerom, kott, lager, lager, fyrrom	