



NORGES
TAKSERINGSFORBUND

Korvus A/S - Takstmann Rolf Risåsen MNTF

Postboks 240

2402 Elverum

Tlf. 62 42 07 03 Mob. 456 00 691

Faks. 62 42 17 39

Verdi- og lånetakst

over

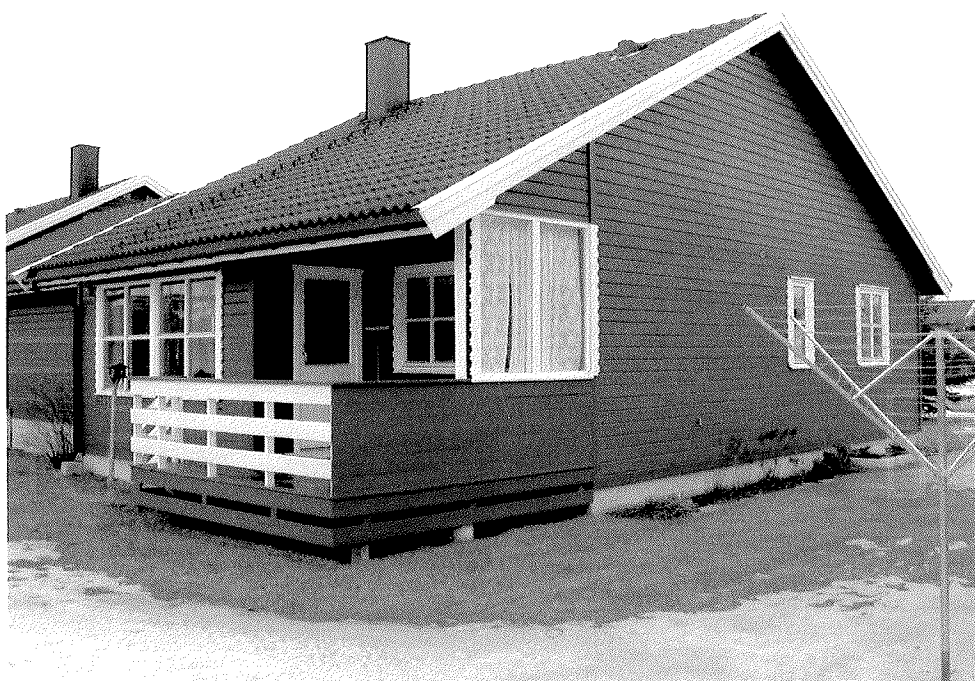
Enebolig

Hoelsvegen 45

2436 VÅLER I SOLØR

Gårdsnr. 42 Bruksnr. 154

VÅLER KOMMUNE



Utført av:
Rolf Risåsen

Oppdrag 2007026 Befaringsdato: 08.03.2008



Verdi- og lånetakst over

Enebolig

Hoelsvegen 45

2436 VÅLER I SOLØR

Gårdsnr. 42 Bruksnr. 154

VÅLER KOMMUNE

Sammenfattet beskrivelse

Eiendommen ligger på byggefeltet Hemmejordet med kort gangavstand til Våler sentrum, barnehage, barne/ungdomskole, butikker, bank og post. Riveran, den kommunale populære badeplassen i Glomma, ligger bare noen hundre meter unna.

Tomten er uinngjerdet og opparbeidet med plen og beplantning. Den har asfaltert innkjøring og god parkering på egen tomt. Tomten er barnevennlig, solrik og har noe utsikt.

Takstobjektets pris er justert etter tidligere solgte eiendommer i samme distrikt.

Markeds- og låneverdi

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke har oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Alle opplysninger mottatt ved befaring er grunnlag for takseringen.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldene instruks. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre det er angitt.

Markedsverdi (normal salgsverdi):

Kr 740 000

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):

Kr 590 000

12.03.2008

Rolf Risåsen

Rolf Risåsen



Eiendom: Gårdsnr. 42 Bruksnr. 154 KOMMUNE VÅLER
Adresse: Enebolig - Hoelsvegen 45, 2436 VÅLER I SOLØR

Oppdrag og forutsetninger

I forbindelse med salg på ovennevnte eiendom ble undertegnede takstmann anmodet om å avholde takst over eiendommen. Hjemmelsinnehaver var tilstede og påviste eiendommen og ga forøvrig opplysninger.

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering. Denne typen takst gjelder ikke for rene forretnings- og næringsbygg.

Egne forutsetninger

Det gjøres oppmerksom på at målreglene i NS 3940 for boligareal IKKE samsvarer med byggeforskriftenes krav til rom for varig opphold. Normale byggekostnader er beregnet ut fra befaringsdagens gjeldende priser og forskrifter. Fradrag for gjenstående arbeider, alder, utidsmessighet eller lignende omfatter også fradrag for økning i byggekostnad som skyldes endringer av forskrifter fra byggeåret.

Rekvirent

Rekvirert av: Bente Larsen

Besiktigelse, tilstede

Dato: 08.03.2008

- Rolf Risåsen Takstmann
- Bente Larsen Hjemmelshaver
- Inger christine Bergh Beboer

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist:	Skjøte	Dagbokført 21.02.1994
	Målebrev	Dato 22.01.1993
	Situasjonskart	Dato 06.03.2008
	Forsikringsavtale	Dato 21.12.2007
	Kvitt. off. avgifter	Dato 26.02.2008
	Ferdigatest	Dato 13.05.1992
Andre dok./kilder:	EDR	Dato 17.02.2008

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	EDR	1

Eiendomsdata

Hjemmelshaver:	Bente Larsen
Tomt:	Eiet tomt. Areal 535,4 m ²
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjonsplikt.
Adkomst:	Offentlig vei.
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Regulering:	Regulert område





Eiendom: Gårdsnr. 42 Bruksnr. 154 KOMMUNE VÅLER
Adresse: Enebolig - Hoelsvegen 45, 2436 VÅLER I SOLØR

Kommuneplan:	Kommuneplan foreligger.
Offentl. avg. pr. år:	Kr 4 000
Kjøpesum:	Kr 545 000 År/dato: 1994

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap:	Gjensidige. Avtalenummer: 44592649
Forsikringstype:	Fullverdi
Forsikringssum:	Kr 774 089
Premiebeløp:	Kr 2 700

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår:	1992. Opplyst av hjemmelshaver.
-----------------	---------------------------------

Arealer og anvendelse

TEKNISK AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2007 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2008 (Utgitt av informasjonsselskapet Verdi AS). 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 har Standard Norge, Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund funnet det riktig å benytte egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM

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	85	15	70	Vindfang, entré, soverom, soverom 2, bad, bod, stue, kjøkken, utebod
Sum bygning	95	85	15	70	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-rom)	Sekundærareal (S-rom)
1. etasje	Vindfang, entré, soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken	Bod, utebod



Eiendom: Gårdsnr. 42 Bruksnr. 154 KOMMUNE VÅLER
Adresse: Enebolig - Hoelsvegen 45, 2436 VÅLER I SOLØR

KONSTRUKSJONER OG INNVENDIGE FORHOLD

Eiet bolig

Lokalisering	Bygningsdel/beskrivelse
Eiet bolig	200 Bygning, generelt Bygningen er oppført i 1 etasje uten kjeller. Bygningen virker solid oppført. Almenneliggende planløsninger, eksteriør og håndtverksmessige utførelser. <i>Vedlikehold:</i> Bygningen har et normalt vedlikehold og en normal slitasje. Yttervegger ble malt i 2007. 210 Grunn og fundamenter, generelt Bygningen er oppført med betongsåle på sand, leca ringmur med kryprom under boligdelen. Bod-delen har ringmur med støpt plate på terreng. <i>Vedlikehold:</i> Kryprommet er inspisert fra luke. Luken var treg å åpne på befaringsdagen, slik at den ble brutt opp. Denne må smøres opp og festes på nytt. 225 Yttervegger Bindingsverk med utvendig liggende trepanel, isolert med mineralull. Overflater beskrevet under innvendig. 227 Takkonstruksjoner Saltak tekket med sementtakstein. Kaldt loft isolert med mineralull. Takener i stål med nedløp til terreng/ lukket system. <i>Vedlikehold:</i> Takstein har noe moseangrep. 233 Vinduer Trevinduer med 2 lag isolerglass og faste gjennomgående sprosser. 235 Ytterdører og porter Inngangsdør og balkongdør i tre med vindu. <i>Vedlikehold:</i> Inngangsdør har behov for overflatebehandling. 244 Innvendige dører Innvendige dører i tre. 253 Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister Innvendige gulv på isolert bjelkelag med overflater av vinylbelegg. <i>Vedlikehold:</i> Vinylbelegg har en del synlige platesjøter og synlige spiker. Noen sjøter har dårlig sjøt/sveis. Det er knirk i gulver på enkelte plasser. Badegulv har for lav terskelhøyde ut mot entreen. 254 Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger Delevegger og bærevegger i tre med overflater av malte plater, tapet og baderomsplater på badet. 255 Overflater på innvendig himling Himling av vinylbelagte tak- ess plater. 262 Balkonger Delvis overbygd veranda på 10 m2 med dør fra stue. Oppsatt på tresøyler. Rekkverk og enkel tretrapp ned på terreng. 265 Piper, plassbygde ildsteder m.v. Ettløps elementpipe. <i>Vedlikehold:</i> Pipe er ikke i bruk og ildsted har ikke vært tilkoblet. Forøvrig er ikke ildsteder og pipe vurdert av takstmannen.



Eiendom: Gårdsnr. 42 Bruksnr. 154 KOMMUNE VÅLER
Adresse: Enebolig - Hoelsvegen 45, 2436 VÅLER I SOLØR

272 Kjøkkeninnredning	Kjøkkeninnredning i belagt spon i bra kvalitet fra byggeåret. Normalt med skap- og benkeplass. Plass, men ikke opplegg for oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk. Noe fliser over benk. <i>Vedlikehold:</i> Kjøkkenventilator har sprekk i glass men fungerer ellers greit.
310 Sanitærinstallasjoner, generelt	Klosett, servant, dusjavlukke med skyvedører og opplegg for vaskemaskin på bad. Ventil med avtrekk over dusj. 200 liters varmtvanns bereder plassert på bod.
320 Varme, generelt	Boligens oppvarming er i hovedsak elektriske panelovner. Varmekabler på bad.
400 Elkraft, generelt	Åpent el. anlegg med automatsikringer. Tilfredstillende el. inntak etter dagens forbruk. <i>Vedlikehold:</i> Forøvrig er ikke el. anlegget vurdert av takstmann.

VERDIBEREGNING

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	4 000	
	Forsikring:	2 700	
	Administrasjon og div.:	2 000	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	6 000	
	Sum kostnader Kr:		14 700

Teknisk verdiberegning

Normale byggekostn.:	<i>Normale byggek. (utregnet for hvert bygg som for nybygg):</i>	
	Eiet bolig	1 200 000
	Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider):	145 000
	Teknisk verdi uten tomtekostnader Kr:	1 055 000
	Tillegg for normale tomtekostnader:	185 000
Teknisk verdi:	Teknisk verdi av takstobjektet Kr:	1 240 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi:	Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	740 000
Låneverdi:	Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	590 000



BOLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang



Elverum Takstforretning DA

Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr. 42 Bnr. 154
Kommune: 426 Våler

Befaringsdato: 05.04.2008
Rapportdato: 05.04.2008

RAPPORTANSVARLIG:
ELVERUM TAKSTFORRETNING DA
Torbjørn Juliussen
Postboks 46 , 2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail: juliussen@elverumtakst.no



Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr.: 42 Bnr.: 154

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Postboks 46 ,
2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail:
juliussen@elverumtakst.no



OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF), NITO Takst, Norsk Byggvurdering og Takstinstitutt (NBT) og Norges Tilstandsrapport Forbund (NTRF), 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 takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, 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 denne klagenemnden. 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 i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningssdeler).

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)

Befaringen

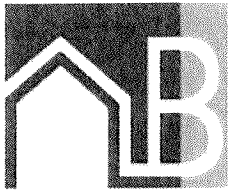
NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

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

Initialer: J

Side 1 av 11
06.04.2008



Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr.: 42 Bnr.: 154

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliusen
Postboks 46,
2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail:
juliussen@elverumtakst.no



- 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 som er 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 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler 2007". 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 ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvirenten ber om det.
Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvirenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet 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 befarer ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Konklusjon / sammendrag

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.



Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr.: 42 Bnr.: 154

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Postboks 46 ,
2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail:
juliussen@elverumtakst.no



Egne premisser

Ved angivelse av tilstandsgrad, er det benyttet TG2 selv om det er svake symptomer, når det etter takstmannens mening er nødvendig med tiltak for å rette på ulovlige, eller farlige forhold og også når det er nødvendig med tiltak for å unngå følgeskader eller dyre reparasjoner.

Befaring

Rekvirent: Bente Larsen
Takstingeniør: Torbjørn Juliussen NITO Takst
Rapportansvarlig: Torbjørn Juliussen
Befaringsdato: 05.04.2008
Tilstede: Bente Larsen

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Bente Larsen
Tomteareal: 535m²
Type tomt: Eiet
Matrikkel: Gnr. 42 Bnr. 154
Adresse: Hoelsvegen 45 - 2436 VÅLER I SOLØR

Dokumentkontroll

Skjøte, tgl. 21.02.1994, dokument nr. 610
Målebrev tgl. m22.01.1993, dok. nr. 239
Ferdigattest datert 13.05.1992

Konklusjon

Eiendommen er en av to eneboliger som er sammenkjedet med carport. Boligen er en treroms leilighet bygd i 1992 med enkel standard. Det er ikke utført oppussingsarbeider innvendig siden byggeåret. Normalt skulle det vært behov for vedlikehold på nær sagt alle overflater. Fra en teknisk synsvinkel er ikke behovet så omfattende, idet boligen har vært forsiktig brukt.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig i kjede	1992	

Underskrifter

Hernes, 06.04.2008

Takstingeniør

SERTIFISERT
TAKSTMANN
FOR BOLIGSALGS-
RAPPORTERING
ETTER SETAS
FAGLIGE RAMMEVERK



Torbjørn Juliussen

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

Initialer: **J**

Side 3 av 11
06.04.2008



Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr.: 42 Bnr.: 154

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Postboks 46 ,
2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail:
juliussen@elverumtakst.no



Bygg : Enebolig i kjede

Arealer m.m.

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 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, 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.

Primærom (P-ROM)- og sekundærom:

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.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	P-ROM	Sekundære rom	
1	95	85	71	14	Vindfang, entré, to soverom, stue, kjøkken, bad, innvendig bod, utvendig bod.
Sum bygning	95	85	71	14	

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal
1	Vindfang, entré, to soverom, stue, kjøkken, bad	Innvendig bod, utvendig bod.

Sum alle bygg

	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²		
		Totalt	P-ROM	Sekundære rom
Sum alle bygninger	95	85	71	14

Kommentarer til arealberegningen

Alle arealer er beregnet med en desimal og avrundet til nærmeste hele m².

Kommentarer til planløsningen

Boligen har livsløpsstandard. Utvendig bod er utvidet ved å innlemme den indre delen av carporten.



Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr.: 42 Bnr.: 154

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Postboks 46 ,
2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail:
juliussen@elverumtakst.no



Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

TG: 0

Byggegrunnen er sand. Boligen er kjellerløs og antatt fundamentert med betongbanketter under bærende vegger.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 0

Grunnmur av lettklinkerblokker pusset utvendig over terreng. Adkomst til kryperom via luke i østveggen.

Drenering

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

Vurdering

En har ingen kunnskap eller indikasjoner på om det er lagt drenerør eller ikke.

Levetid

I henhold til NBI er intervaller for utskifting av drenering fra 20 til 60 år.



Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr.: 42 Bnr.: 154

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Postboks 46,
2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail:
juliussen@elverumtakst.no



Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktakinger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

TG: 2

Bindingsverksvegger med utvendig liggende kledning, innvendig plater. Bygningen ble malt utvendig i 2007.

Ved besiktigelsen, ble det notert at det er terrengkontakt med utvendig kledning i det nordvestre hjørnet på bygningen. Det ble målt 24 % fuktighet i panelet.

Levetid

I henhold til NBI er normalt vedlikeholdsintervall for malte yttervegger fra 6 til 12 år.

I henhold til NBI er normal levetid (utskifting) for panel fra 40 til 60 år.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakinger 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.

Vurdering

TG: 1

Teakfinert ytterdør med glassfelt. Glatte, finerte innerdører. Malt terrassedør med espagnolettbeslag.

Trevinduer med isolerglass og faste sprosser av tre.

Noen vinduer er kondensmerket.

Levetid

I henhold til NBI er normalt intervall for maling av utvendige dører og vinduer fra 2 til 6 år.

Normal garantitid for isolerglass er fra 5 til 10 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskifting av vinduer fra 20 til 60 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskifting av utvendige dører fra 20 til 40 år.

Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurdering

TG: 1

Mønet tak av fabrikkfremstilte, frittstående tretakstoler. Loftet er isolert med ca 20 cm mineralullmatter med papir. Adkomst til loft visa luke på terrassen.

TG1 markerer at tilleggisolering kan være lønnsomt.



Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr.: 42 Bnr.: 154

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Postboks 46 ,
2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail:
juliussen@elverumtakst.no



Taktekking

TG: 1

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Forenklet undertak med sutaksplater tekket med betongtakstein. Det er nymalte vindskier med nye isbordbeslag

Inntekkingen over luftehatten for avtrekksluften er ikke fagmessig tilfredstillende utført.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet på maling av vindskier fra 2 til 8 år.

I henhold til NBI er intervallet på utskifting av vindskier i tre fra 15 til 25 år.

I henhold til NBI er intervallet på utskifting av betongtakstein fra 30 til 60 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

Metall takrenner med nedløp til rør i terreng. En har ingen kunnskap om hvorvidt takvannet ledes til overvannssystem eller til lokal resipient.

TG: 1

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for maling av takrenner fra 5 - 15 år.

I henhold til NBI er intervallet på utskifting av aluminiumsrenner fra 25 til 35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

Delvis overbygd terrasse 10 m², med dekke av trykkimpregnert tre, fundamentert på trykkimpregnerte tresøyler. Trapp fra terrasse til terreng er utført av trykkimpregnert tre med rekkverk på en side.

TG: 1



Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr.: 42 Bnr.: 154

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliusen
Postboks 46 ,
2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail:
juliussen@elverumtakst.no



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.*

Vurdering

TG: 0

Leca elementpipe uten tilknyttet ildsted.

Montering av ildsted er meldepliktig, og anlegget skal kontrolleres og godkjennes av kvalifisert personell før bruk.

Etasjeskillere

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

Vurdering

TG: 1

Trebjelkelag, antatt isolert med mineralull, plategulv, impregnerte trefiberplater i stubbeløftet.

Rom under terreng

*Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater.
Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.
Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.*

Vurdering

TG: 1

Kryperom med adkomst via luke i grunnmuren. Det er lagt plast på terrenget.

Kryperommet er luftet via ventiler i ringmuren.

Ved en rørgjennomføring er stubbeløftsplaten litt ødelagt, og det ligger flis på bakken.



Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr.: 42 Bnr.: 154

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Postboks 46 ,
2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail:
juliussen@elverumtakst.no



Bad, 1.etg.

*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 besøkt hvis disse rom tilhører samme boenhet.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres.
Baderomsinnredninger vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 1

Bad innredet med vinylbelegg på gulvet, plastbelagte veggplater og takessplater i himlingen.

Rommet er utstyrt med servant, veggdusj i dusjhjørne med acryldører og vannklossett. Det er opplegg for vaskemaskin.

Det ble indikert fukt ved en plateskjøt i dusjhjørnet. Platene er preget av hull etter demontert baderomsinnredning.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskifting av våtromsplater fra 6 til 14 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskifting av vinylbelegg fra 10 til 20 år.

Kjøkken

*Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 1

Innredning i foliekvalitet fra byggeåret. Den består av 9 overskap (dører), 3 gryteskap, 1 skuffeseksjon. Plastlaminerte benkeplater med rett forkant, nedfelt oppvaskbeslag med to kummer, to benkeskap. Keramiske fliser mellom benkeplater og overskap ved komfyren og oppvaskbenken.

Sentralt avtrekk fra kjøkken og bad - viften er plassert på loftet.



Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr.: 42 Bnr.: 154

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Postboks 46 ,
2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail:
juliussen@elverumtakst.no



NITO Takst

– tryggere bolighandel

Innvendige overflater

Her medtas kun 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.

Vurdering

TG: 1

Gulv:

Det er vinylbelegg på alle rom unntatt i den utvendige boden, der det er tregulv.

Ved besiktigelsen ble det notert at det er buler i gulvbelegget i hjørner på flere rom. Det ble ikke indikert fukt i forbindelsen med skadene.

Vegger:

Platevegger med overflater av malt strie og miljøstri. Det er malte plater på kjøkkenet.

Himlinger:

Takessplater i alle rom. I den utvendige boden er det spaltehimling av bord.

Gulvbelegg har normalt vedlikeholdsintervall fra 10 - 20 år, malt gassfiberstri fra 8 - 16 år, takessplater fra 6-14 år.

VVS

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

Vurdering

Det er i hovedsak benyttet PVC avløpsrør og kobber vannledningsrør.

Varmtvannsbereder 200 l fra 1991 er plassert i den innvendige boden.

Levetid

I henhold til NBI er gjennomsnittlig funksjonstid for kobberrør 50 år, tappearmaturer 15 år, servanter og klossetter 50 år, PVC rør 40 år.

I henhold til NBI er funksjonstid for varmtvannsberedere fra 15 til 30 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 dette ikke fremgår særskilt nedenfor.

Vurdering

Trefaset inntak med 32 A sikringer. Elektrisk fordeling med 6 kurser i innvendig bod.

Åpent elektrisk sprednett.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert idet det krever spesialkompetanse. Dersom anlegget ønskes vurdert, bør elektrotakstmann kontaktes.



Hoelsvegen 45
2436 VÅLER I SOLØR
Gnr.: 42 Bnr.: 154

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliussen
Postboks 46 ,
2401 ELVERUM
Tel: 62 42 64 79
Fax: 62 41 05 14
E-mail:
juliussen@elverumtakst.no



Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster.

Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Vurdering

TG: 1

I stuen er det utvendige persienner med elektrisk drift på sydvendte vinduer. TG1 er valgt på grunn av alder.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur.

Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Byggeforskriftenes forutsetning om at vann skal ledes fra og rundt bygget, er ikke tydelig tilfredsstilt.

Carport, bod.

Vurdering

TG: 1

Boligen er sammenkjedet med naboboligen ved at det er felles tak over inngangspartiene, carport og bod. I takstobjektets tilfelle er boden utvidet ved at de innerste 2,5 m av carporten er avdelt og tillagt boden. Carportens dybde er redusert til ca 4 m.