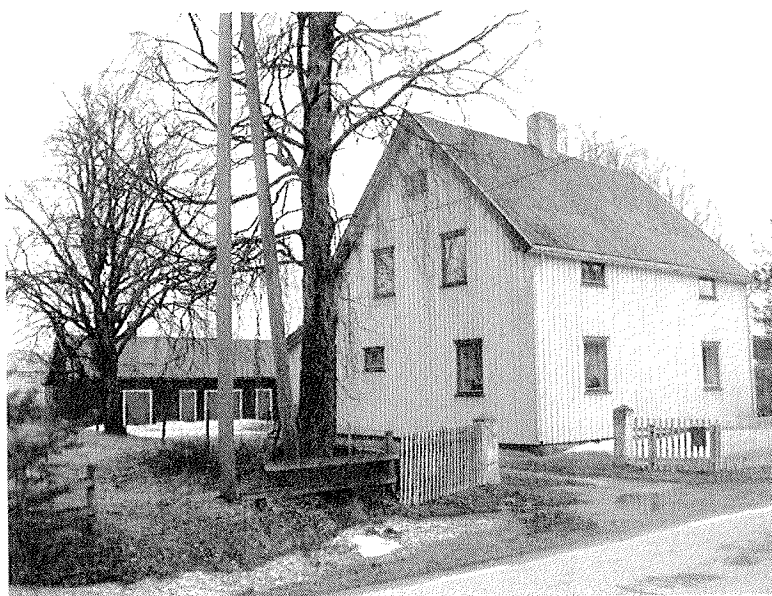


Elverum Takstforretning DA

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

VERDI- OG LÅNETAKST

vedlegg til Boligsalgs-/eierskifterapport



Adresse	Lunden Fossli, Braskereidfoss, 2435 BRASKEREIDFOSS
Matrikelnr.	Gnr. 50 Bnr. 50
Kommune	Våler
Hjemmelshaver(e)	Ann Helen Dalgrund og Solveig Dalgrund
Bruksareal totalt:	260 m²
Bruksareal primærdel:	147 m²
Tomteareal:	1830 m²
Normal markedsverdi:	kr 550 000
Anbefalt låneverdi:	kr 500 000

VERDI- OG LÅNETAKST

vedlegg til boligsalg-/eierskifterapport

ELVERUM
TAKSTFORRETNING DA
Torbjørn Juliussen

Premisser - Generelle opplysninger - Sammendrag

Bolig med restaureringsbehov beliggende ved Fv. D 491 på Braskereidsfoss.
Det var ingen tilstede ved besiktigelsen, og en del opplysninger er hentet fra en tidligere takst (2007).
Boligen var møblert ved besiktigelsen. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander.
Det er kjeller under en del av huset. Kryperommet utenfor kjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Tomt / område / miljø

Eiet tomt på 1830 m² i henhold til tidligere takst. Tomten er opparbeidet med plen, prydbusker og trær. Adkomst og gårdsplass er gjengrodd. Eiendommen er tilknyttet offentlige vann- og avløpsledninger. Den er inngjerdet med stakitt mot Fylkesvegen og flettverksgjerde mot to av naboeiendommene. Området er et etablert boligområde liggende inntil et industriområde - sagbruk. Avstand til barneskole og barnehage er ca 2 km, til nærbutikk og bensinstasjon ca 250 m. Offentlige kontorer i våler sentrum ca 7 km sør for eiendommen. Nærheten til sagbruket medfører noe lukt- og støy. Det er noe trafikkstøy fra fylkesvegen.

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 tolkningsvil 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.

Primærrom (P-ROM)- og sekundærrom:

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.

VERDI- OG LÅNETAKST

vedlegg til boligsalg-/eierskifterapport

ELVERUM
TAKSTFORRETNING DA
Torbjørn Juliussen

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	P-ROM	Sekundære rom	
0	20	13	0	13	Et kjellerrom
1	93	81	81	0	Vindfang, bad, trapperom, kjøkken, stue
2	83	73	66	7	Trapperom/gang, bod, bad, 3 soverom
Sum bygning	196	167	147	20	

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal
0		Kjellerbod
1	Vindfang, bad, trapperom, kjøkken, stue	
2	Trapperom/gang, bad, 3 soverom	Bod

Bygg B: Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	P-ROM	Sekundære rom	
1	101	93	0	93	Vedskåle, låst rom, bod, husdyrrom
Sum bygning	101	93	0	93	

Bygg B: Uthus - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal
1		Vedskåle, låst rom, bod, husdyrrom

Sum alle bygg

	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²		
		Totalt	P-ROM	Sekundære rom
Sum alle bygninger	297	260	147	113

Kommentarer til arealberegningen

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

Kommentarer til planløsningen

Det er kjeller med lemadkomst fra kjøkkenet. Bygningen hadde opprinnelig en 4-delt planløsning med midtpipe. I 1.etg er det delvis fjernet to vegger slik at kjøkkenet og stuen er utvidet. Et tilbygg, antatt fra 1983, rommer vindfang og bad.

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A		2152129
-Verdireduksjon	-Hovedbygg 59,6 %	1269756
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= 882373
Beregnete byggekostnader, Bygg B		286390
-Verdireduksjon	-Bygg B 55 %	157515
Beregnete byggekostnader etter fradrag		= 128875
Samlet sum beregnede byggekostnader		= 1011248
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ 119570
Sum beregnet teknisk verdi		= 1131000

VERDI- OG LÅNETAKST
vedlegg til boligsalg-/eierskifterapport

ELVERUM
TAKSTFORRETNING DA
Torbjørn Juliussen

Spesielle forhold

Utleieforhold	Ja ☐ Nei ☒	Reguleringsmessige forhold
Boret	Ja ☐ Nei ☒	
Konsesjonsplikt	Ja ☐ Nei ☒	
Forkjøpsrett	Ja ☐ Nei ☒	
Særeie	Ja ☐ Nei ☒	
Driftsutgifter pr. år alle bygg		Bto-inntekt årsleie (egenleie ikke vurdert)
Har boligen livsløpsstandard Ja ☐ Nei ☒		

Kommentarer til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Ved oppslag i Eiendomsregisteret fant en ingen opplysninger av betydning for takstresultatet.

Markedsanalyse

Eiendommen ligger sentralt på Braskereidfoss og har rimelig avstand til samfunnsmessige fasiliteter. Den ligger i umiddelbar nærhet til sponplatefabrikken og Moelv's sagbruk. Bygingene har et restaureringsbehov, og dagens normale salgsverdi vurderes til å ligge godt under bergnet teknisk verdi.

Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes !
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell befaring og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi:

kr 550 000

Anbefalt låneverdi:

kr 500 000

Underskrifter

Sted/Dato

Takstingeniør

Hernes 02.04.2008


Torbjørn Juliussen



NITO Takst
– tryggere bolighandel

BOLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang
Tilleggsmoduler inkludert:
Verdi- og lånetakst



Elverum Takstforretning DA

Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS

Gnr. 50 Bnr. 50
Kommune: 426 Våler

Befaringsdato: 01.04.2008
Rapportdato: 02.04.2008

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



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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 (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)

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:

[Signature]

Side 1 av 13
02.04.2008



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

Rapportansvarlig:
Torbjørn Juliussen
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 befaringsen.
- 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 befaringsen 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 rekvisenten ber om det.
Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten 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 befaringsen 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.



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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

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.
Kryperom utenom kjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Befaring

Rekvirent: Hedmark Eiendom AS
Takstingeniør: Torbjørn Juliussen NITO Takst
Rapportansvarlig: Torbjørn Juliussen
Befaringsdato: 01.04.2008
Tilstede:

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): Ann Helen Dalgrund og Solveig Dalgrund
Type tomt: Eiet
Matrikkel: Gnr. 50 Bnr. 50
Adresse: Lunden Fossli, Braskereidfoss - 2435 BRASKEREIDFOSS

Dokumentkontroll

Det ble ikke framlagt dokumenter ut over en takst avholdt av Øystein Opås Takstforretning AS 29.05.2007.

Konklusjon

Enebolig fra ca. 1930 antatt tilbygd og oppusset i 1983. Alle vinduene skriver seg fra 1983 og materialvalg tyder på at vaskerommet er bygd omkring det året. Det er frostskafer i vaskerommet, fukt i kjellerhimlingen, våtrom mangler avtrekksventilasjon og det er noe planavvik på gulvene. Alle overflater har behov for fornyelse. Boligen vurderes til å være et restaureringsobjekt.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	ca1930	1983

Underskrifter

Hernes , 01.04.2008

Takstingeniør

SERTIFISERT
TAKSTMANN
FOR BOLIGSALGS-
RAPPORTERING
ETTER SETAS
FAGLIGE RAMMEVERK



DNV

Torbjørn Juliussen
Torbjørn Juliussen

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

Initialer:

J

Side 3 av 13
02.04.2008



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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



Bygg : Enebolig

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 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 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 (P-ROM)- og sekundærrom:

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	
0	20	13	0	13	Et kjellerrom
1	93	81	81	0	Vindfang, bad, trapperom, kjøkken, stue
2	83	73	66	7	Trapperom/gang, bod,bad, 3 soverom
Sum bygning	196	167	147	20	

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal
0		Kjellerbod
1	Vindfang, bad, trapperom, kjøkken, stue	
2	Trapperom/gang,bad, 3 soverom	Bod

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

Initialer:

TJ

Side 4 av 13
02.04.2008



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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

Bygg B: Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	P-ROM	Sekundære rom	
1	101	93	0	93	Vedskåle, låst rom, bod, husdyrrom
Sum bygning	101	93	0	93	

Bygg B: Uthus - romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal
1		Vedskåle, låst rom, bod, husdyrrom

Sum alle bygg

	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²		
		Totalt	P-ROM	Sekundære rom
Sum alle bygninger	297	260	147	113

Kommentarer til arealberegningen

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

Kommentarer til planløsningen

Det er kjeller med lemadkomst fra kjøkkenet. Bygningen hadde opprinnelig en 4-delt planløsning med midtpipe. I 1.etg er det delvis fjernet to vegger slik at kjøkkenet og stuen er utvidet. Et tilbygg, antatt fra 1983, rommer vindfang og bad.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Vurdering

TG: 1

Byggegrunnen er sand. Boligen er antatt fundamentert med betongvegger rett på sanden.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

TG: 2

Grunnmur av betong med sparestein. Det er kjeller under kun en del av bygningen. Det er støpt ringmur med ventilert kryperom. Kryperommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Ved besiktigelsen, ble det notert flere sprekker i ringmuren. Det er 7 ventiler i ringmuren. Kryperommet vurderes som middels godt luftet.



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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



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.
Det er ikke påvist synlig fuktsikring på utvendig side av grunnmuren.

Levetid

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

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

Antatt sagflisisolert bindingsverk opprinnelig med utvendig og innvendig panel. Byningen er i ettertid pålagt asfaltvindtett plate og ny, malt eller beiset tømmermannskledning. Kledningen har stort behov for utvendig behandling, og det er dårlige detaljer ved vannbrettene.

Levetid

I henhold til NBI er normalt vedlikeholdsintervall for beisede yttervegger fra 2 til 4 år.
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.



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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



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: 2

Teakfinert ytterdør med sidefelt. Innvendig malte fyllingsdører.

Trevinduer med isolerglass fra 1983.

Ytterdøren har stort behov for utvendig behandling. Enkelte vinduer er kondensmerket.

Utvendig maling er påkrevet.

Levetid

Normal garantitid for isolerglass er fra 5 til 10 år.

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

I henhold til NBI er intervallet for utskifting av innvendige dører fra 30 til 50 år.

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

I henhold til NBI er intervallet for utskifting av vinduer fra 20 til 60 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 sperretak lagt på knevegger. Barken er ikke fjernet fra konstruksjonsvirket. Det er en viss lufting som følge av manglende undertak. Loftet er isolert med ca 12 cm sagflis.

Tilbygget har mønet sperretak lagt mot husets sørvegg. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Taktekking

TG: 2

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

Vurdering

Taket er tekket med malte bølgeblikkplater uten undertak. Vindskier og gesimser har behov for overflatebehandling. Det er noen spikerhull i takplatene. Taket er besiktiget fra loftet og fra bakken.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet på utskifting av bølgeblikk fra 20 til 50 år.

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.



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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



Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

TG: 1

Metall takrenner med nedløp til terreng.

Levetid

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

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

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

TG: 1

To utvendige strekkmalltrapper med rekkverk og håndlist.

Piper og ildsteder

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feilsluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Vurdering

TG: 2

Helsteins teglpipe tilknyttet vedovner i kjøkken, stue, og to soverom. I 2.etg er det et røykrør trukket gjennom trapperommet til skorsteinen. Skorsteinen er helbeslått over tak. Det ble notert at platen under ovnen på det ene soverommet er for liten. På det andre soverommet er det lagt vinylfilt under ovnen - det er forskriftstridig.

TG3

Etasjeskillere

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

Vurdering

TG: 2

Bygningen har trebjelkelag i 1.etg og i 2.etg. Fra kjelleren er det tydelig at gulvet opprinnelig var uisolert. Det er senere oppført og pålagt sponplater. Det er planavvik på gulvene. I stuen er det et litt mer enn vanlig fall mot nord. Det kan ha sammenheng med sprekker i grunnmuren på øst og vestsiden. Stedvis er det noe knirk i gulvene.



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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



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

Det er et kjellerrom med lemadkomst fra kjøkkenet. Kryperommet utenfor kjelleren er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Kjelleren virker ikke spesielt fuktig. Til tross for det, ble det ved stikkprøver målt fuktverdier opp til 27 % i bjelkelag og bordgolv. Det vurderes til å ha sammenheng med kondens idet huset har stått uoppvarmet. Det er et åpent felt i betonggulvet under trappen.

Bad, 2.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 besiktiget 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: 2

Hvit innredning i folie kvalitet. Den består av 4 servantskap og 2 overskap. Rommet er innredet med vinylbelegg på gulvet, plastlaminerte veggplater og Takessplater i himlingen. Badet er utstyrt med badekar, vannklossett og servant nedfelt i plate på innredningen. Kloakkluften er ført gjennom gulvet og opp gjennom himlingen. Veggplatene er ikke montert i henhold til leverandørens gjeldende monteringsanvisning i våtsonene. Rommet mangler avtrekksventilasjon.

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.



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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

Vaskerom

*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 besiktes og kommenteres.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 3

Vaskerom med stål bløtekar og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er innredet med vinyl gulvbelegg, plastlaminerte veggplater og takessplater i himlingen. Det er utstyrt med servantinnredning, veggdusj, og vannklosett.
Det har vært frostskaide i rommet. Vannklosettet er frosset i stykker, servantbatteri og dusjbatteri er demontert. Rommet mangler avtrekksventilasjon. En del himlingsplater er løse og himlingen buler ned.

Levetid

I henhold til NBI er intervallet for utskifting av tappebatterier/kraner for sanitærutstyr fra 10 til 20 år.
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 fuktinålerutstyr 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 bestående av 5 overskap (dører), 3 gryteskap og 1 skuffeseksjon.
Plastlaminerte benkeplater med rett forkant. Oppvaskbeslag i rustfritt stål med to kummer, to benkeskap. Kjøkkenventilator.
Keramiske fliser mellom benkeplater og overskap.



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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



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:

I 1.etg er det hovedsaklig vinylbelegg og i 2.etg malte tregulv.

Vegger:

I 1.etg. er det hovedsaklig tapetserte vegger, i 2.etg er det mye malt panel.

Himlinger:

Hovedsaklig Takessplater i 1.etg, og malt panel i 2.etg.

Overflatene er stort sett modne for oppussing. I 2.etg mangler det ferdigbehandling rundt flere vinduer etter utskifting i 1983.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.

Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

TG: 2

Kjellertrapp i tre uten rekkverk.

Malt tretrapp til 2. etg. med rekkverk på en side. Trapp med rekkverk tilfredsstiller ikke dagens byggeforskrifter. Rekkverket har større avstand mellom pilastrene og er lavere enn hva dagens forskrifter forutsetter. Boligen er bygd før 1965 da bygningsloven ble gjort gjeldende også utenom byene.



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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

VVS

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

Vurdering

TG: 2

Det er i hovedsak benyttet PVC avløpsrør og kobber vannledningsrør. I kjelleren er det soil avløpsrør gjennom ytterveggen. I bad og vaskerom er det valgt løsninger som ikke tilfredsstiller dagens krav. F. eks. er vann- og avløpsrør ført gjennom gulvene.

En 200 l varmtvannsbereider fra 1997 er plassert i kjelleren.

Utstyret på vaskerommet må skiftes.

TG3

Levetid

I henhold til NBI er gjennomsnittlig funksjonstid for kobberør 50 år, tappearmaturer 15 år, servanter og klossetter 50 år, soilør 40 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskifting av varmtvannsbereider fra 15 til 25 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 35 A sikringer. Elektrisk fordeling med 7 kurser i trapperommet i 1.etg. Åpent elektrisk sprednett.

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

Terrengforhold

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

Vurdering

TG: 1

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



Lunden Fossli, Braskereidfoss
2435 BRASKEREIDFOSS
Gnr.: 50 Bnr.: 50

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

Uthus

Vurdering

TG: 2

Uthus med husdyrrom og lager. Husdyrrommet har gjødselkjeller antatt med betongvegger, lagerrommene står på pillarer. Fjøset har murte yttervegger og sagflisisolert himling. Gjødselkjelleren er ikke inspisert. Bodene har trebjelkelag og bordgulv, uisolerte bindingsverksvegger med låvepanel og mønet sperretak tekket med bølgeblikkplater. Det er takrenne på nordsiden og labankdører. Vedskålen har ikke gulv.