BOLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst

BAKKETUN
7372 GLÅMOS
Gnr. 20 Bnr. 9 Fnr. 0 Snr. 0
Kommune: 1640 RØROS

Befaringsdato: 12.08.2009
Rapportdato: 17.08.2009

RAPPORTANSVARLIG:
Taksting. Arne Bekkos
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

Boligsalgsrapporten og dens avgrensninger

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges Takseringsforbund (NTF) og NITO Takst, og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene.
Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter.
Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt.
Eier/ formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITS's instrukser. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innefor 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. Klagenemden 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 klagenemden. 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 (bygningsdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBI’s veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggtekniske 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:

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

- 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.
- 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 Byggforskserien 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 befaring 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.

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

NITO Takst – tryggere bolighandel

Egne premisser

Oppdraget omfatter av bruksarealene i eneboligens 1. og 2. etasje.
I tillegg utarbeides verditakst for bolig, uthus og tomt.

Befaring

Rekvirent: KIRKBAKK SOLVEIG DØDSBO
Takstingeniør: Arne Bekkos NITO Takst
Rapportansvarlig: Arne Bekkos
Befaringsdato: 12.08.2009
Tilstede: Inger Røragen og John Sindre Kirkbakk

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): KIRKBAKK SOLVEIG DØDSBO
Tomteareal: 1000m^2
Type tomt: Eiet
Matrikkel: Gnr. 20 Bnr. 9 Fnr. 0 Snr. 0
Adresse: BAKKETUN - 7372 GLÅMOS

Dokumentkontroll

Skjøte.
Skylddelingsforretning.
Forsikring.
Erklæring/tillatelse fra vegsjefen i Sør-Trøndelag til å legge vannledning gjennom Rv 30.

Konklusjon

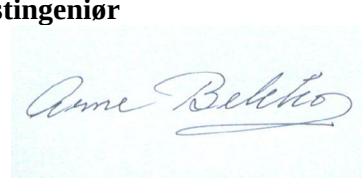
Eldre bolig som har blitt modernisert delvis i takt med utviklingen og er i dag anvendelig til boformål, men tilfredstiller ikke helt dagens krav når det gjelder boligstandard og bokvalitet.
Det som er fremtredende er fuktskader på vindu og i gulv vf. Innen rimelig tid er det også påkrevet med rehabilitering av bad og isolering av bjelkelag på mørkeloft.
Luke over nedgang kjeller må repareres.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	1947	1963

Underskrifter

Røros, 17.08.2009 **Takstingeniør**



Arne Bekkos

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

Arealer m.m.

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 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.
Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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: Bolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	41	31	0	31
1. et.	80	74	74	0
2. et.	55	49	49	0
Sum bygning	**176**	**154**	**123**	**31**

Bygg A: Bolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller		2 rom er mat/potet og lager/bakstrom
1. et.	Vf, gang m/trapp, wc, stue, kjøk, spisk, sov og bad	
2. et.	Gang m/trapp og 3 sov	Kott utenfor knevegger på sov (ikke måleverdig)

Bygg B: Uthus - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1. et.	21	19	0	19
Sum bygning	**21**	**19**	**0**	**19**

Bygg B: Uthus - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1. et.		Ved/redskap og utedo (ikke i bruk).

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m^2	Bruksareal (BRA) m^2		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	**197**	**173**	**123**	**50**

Kommentarer til arealberegningen
Arealene er beregnet etter takstbransjens retningslinjer ved arealoppmålinger av boliger.

Kommentarer til planløsningen
Tilfredsstillende planløsning med adskilt bad og klosett i 1. et og sov i 2. et.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Vurdering

Solid og drenerende byggegrunn, antar vesentlig sand/grus.
Antar støpt såle på fast grunn.

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering **TG: 2**

Støpt kjeller og gulv under ca. 1/2-parten av boligen (2 rom) for øvrig støpt ringmur. Mot ikke utgravd del er noe naturstein nederst.
Utgang kjeller er støpte vanger og trapp 3 trinn. Overbygg utv. er med 2-fløyet luke, råteskadet (bør rehab.)

Drenering

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

Vurdering **TG: 2**
Antar at det ikke er annen drenering enn sand og stein rundt grunnmur.

Levetid
Normalt intervall for utskifting av drenssystem med drensledninger er mellom 20 og 60 år.

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.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
Vegger er utført i bind.verk med liggende og stående panel, skiftet ca. 1980. Opplyses at yttervegger samtidig ble isolert antar med 10 cm min.ull.
Ytterkledning er bra behandlet/malt og tilstanden på kledning er god alder tatt i betraktning.

Levetid
Normalt interval for å bytte panel av tre er mellom 40 - 60 år.
Normalt intervall for beising av trepanel eller tømmer, beiset er mellom 2 og 4 år.
Normalt intervall for dekkbeis av trepanel med dekkbeis er mellom 4 og 8 år.
Normalt intervall for maling av trepanel eller tømmer, malt mellom 6 og 12 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
Vinduer er 1 + 1 lags glass råteskadet. Skiftet 2 vinduer i 2. et. 1980. Kjellervindu og dør ut fra kjeller skiftet 2004.
Ytterdør innadslående er slitt og fuktskadet. Vindu i ytterdør og i vf er med 1-lags glass, fuktskadet.
Balkongdør innadsladslående er innerdør m/3 sponpl.fyllinger malt.
Innerdører er gabon lakkert.

Levetid
Normalt intervall for utskifting av trevindu er mellom 20 og 60 år.
Normalt intervall for beising av trevindu, beiset er mellom 1 og 3 år.
Normalt intervall for utvendig maling av trevindu, malt er mellom 2 og 6 år.
Normalt intervall for kontroll og justering vindu, hengslede er mellom 2 og 8 år.

Takkonstruksjon

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

Vurdering **TG: 2**
Saltak er sperrer og tro i tre. Mørkloft horisontal del er isolert med flis over sov syd for øvrig ikke isolert. Loft besiktiget fra gardintrapp gjennom luke i tak gang.
Saltak også over balkong i 2. et.

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

Taktekking

TG: 2

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

Vurdering
Tak tekt med bølgeblikk ca. 1968.

Levetid
Normalt intervall for utskifting av pappshingel 25 - 40 år.
Normal intervall for utskifting av betong takstein 50 - 60 år.

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

TG: 2

Metall takrenner og nedløpsrør.

Levetid
Antatt normal levetid for metall takrenner 40 - 60 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering
Balkong i 2. et. er over vf i 1. et. Gulv er beslått med blikkplate.

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
2 piper i teglsten pusset. Kun pipe tilknyttet peisovn i stue og sov 2. et. er i bruk/anvendelig og er rahabilitert over tak (pusset og m/takhatt). Merker etter bekksot langs pipestokk i 2. et.
Ikke anmerkninger fra feier.

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

Etasjeskillere

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

Vurdering **TG: 2**

Bjelkelag i tre antar isolert med trespon.
Høyde innv. 1. et. 2,59 m.

Bad, 1. et.

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 besiktiges og kommenteres.
Baderomsinnredninger vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering **TG: 2**

Innredet 1963 med badekar og servant.Vinylflis på vegger og belegg på gulv. Det målt noe fuktighet i gulv rundt sluk. Det er lite fall på gulv og vann ble stående rundt sluken. Gulvbelegget er brettet ned i sluk med klemring.

Levetid

Antatt normal levetid for smøremembran og flis 5 - 10 år.
Antatt normal levetid for vinylgulv 10 - 20 år.
Antatt normal levetid for blandebatteri 10 - 25 år.
Antatt normal levetid for utslagsvask, servant, klosett, badekar 20 - 50 år.
Antatt normal levetid for kobberrør 25 - 50 år.
Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilasjon av rommet.

Vurdering

Wc med vannklosett. Opplyses ventilasjonsluke til luftekanal ut gjennom vegg balkong.
Det ble målt litt fukt i gulv ved klosettskål. Åpen skjøt på gulvbelegg m/filt.

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

Kjøkken

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

Vurdering
Innredning middels størrelse er i furu lakkert 1993. Malt skråg på oppvaskbenk.
Ventilator over komfyr ut gjennom vegg.
Ved bruk av fuktmåler på utsatte soner ble det ikke registrert fukt.
Kjøkkenet vurderes å være i bra stand.

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: 2**
Gulv: Vinbelegg. Rom med vinyl/filtbelegg har noen åpne skjøter og bulker.
Det ble målt fuktighet i gulv vf særlig foran ytterdør, noe mugglukt.
Vegger: Vesentlig panelplate, tapet, panel og plate malt. Noe tapet på sov er slitt/skadet.
Tak: Himlingsplate, sterkt papp og plate malt.
Variabel tilstand på innv. flater.
Høyde innv. 1. et. 2,59 m.

Innvendige trapper

Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.
Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering
Trapp mellom 1. og 2. et. er i god stand.
Stige fra luke i gulv til kjeller.

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

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
Vann fra egen brønn ovenfor Rv 30 (1963). Skiftet utv. stoppekran og vannlending/plast inn til kjeller 2008.
Avløpsrør er soil og plast. Vannlendingsrør vesentlig kobber.
Vannkilde er betong kumringer med lokk.
Avløp gråvann til synkekum ca. 6 m dyp.
Avløp klosett til betong septikkum som tømmes årlig ved normalt bruk.

Levetid
Antatt normal levetid plastsluk 30 - 50 år.
Antatt normal levetid for plastrør 25 - 50 år.
Normalt intervall for skifting av varmtvannsbereder, elektrisk er mellom 15 og 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
230 volt, hovedsikring 50 amp. 3-fas og 7 kurser med automatsikringer (2008). Vesentlig del av ledningsnettet er skiftet ut. El. ovner på alle oppholdsrom. Ref.ovn på bad.
Bereder ca. 150 ltr. i kjeller (årstall ikke synlig).

Terrengforhold

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

Vurdering
Godt med fall fra grunnmur unntatt foran vf og trapp (skadet). Oppfyldt plen på nedsiden (mot øst) med støttemur i naturstein.

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

NITO Takst – tryggere bolighandel

Verdi- og lånetakst

Spesielle forhold

Utleieforhold	Ja ○Nei◉	
Borett	Ja ○Nei◉	
Konsesjonsplikt	Ja ◉Nei○	
Forkjøpsrett	Ja ○Nei◉	
Særeie	Ja ○Nei◉	
Har boligen livsløpsstandard	Ja ○Nei◉	
Driftsutgifter pr. år alle bygg Ikke opplyst		**Bto-inntekt årsleie (egenleie ikke vurdert)**

Reguleringsmessige forhold

Ingen reguleringmessige forhold som virker inn på takstverdien.

Kommentarer til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Det opplyses at det ikke er tinglyst heftelser eller servitutter som innvirker på takstverdien.
Ved salg forutsettes at det fremlegges utskrift av grunnboka som bekrefter dette.

Tomt / område / miljø

Tomteareal (m^2)	**Type tomt**		
1000	○Festet ○Punktfestet ◉Eiet		

Beskrivelse
Skrånende sydøstvendt tomt tilknyttet egen vannkilde og avløp til septikk- og gråvannskum på egen tomt. Tomt rund bolig er delvis oppfyldt, pent tilordnet og beplantet med plen, for øvrig naturtomt bevokst med busker og trær. Flaggstang i metall.
Ca. 50 m egen vei fra avkjørsel offentlig vei til biloppstillingsplass på tomt.
Ca. 1 km fra jernbane, kolonial/post, skole o.l. Ca. 2 km fra idrettsplass. Ca. 12 km fra Røros m/flyplass og golfbane.
God beliggenhet i forhold til solo og lys. Uten sjenerende støy og trafikkbelastning.
Fin utsikt, ikke innsikt. Barnevennlig. Direkte tilgang til store rekreasjon- og friluftsområder.
Utviklingmuligheter.

Opplysninger om adkomst, vann og avløp

Rapportansvarlig:
Arne Bekkos
Hagavn. 5 , 7374 RØROS
Tel: 72412043
Fax: 72 41 29 56
E-mail: abekkos@start.no

NITO Takst – tryggere bolighandel

Teknisk verdiberegning

Beregnede byggekostnader, Hovedbygg A			kr 1 975 050
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	60 %	kr 1 185 030
Beregnede byggekostnader etter fradrag			= kr 790 020
Beregnede byggekostnader, Bygg B			kr 85 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	85 %	kr 72 250
Beregnede byggekostnader etter fradrag			= kr 12 750
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 802 770
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 235 000
Sum beregnet teknisk verdi			**= kr 1 038 000**

Markedsanalyse

Det er noe etterspørsel etter fritidseiendommer/boliger på stedet.
Takstenheten ligger godt til i kort kjøreavstand fra sentrum og stedets fasiliteter.
Nedenstående salgsverdi gir uttrykk for hva som kan forventes for eiendommen i dagens marked - størrelse, standard og beliggenhet tatt i betraktning.

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 besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

Dagens normale salgsverdi: kr 750 000
Anbefalt låneverdi: kr 650 000