



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst

Kampheim
Hagaveien 6
1900 FETSUND
Gnr. 31 Bnr. 79
ENEBOLIG
FET KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Jens Christian Birkely

AUTORISERT FORETAK
F. Holm a.s

Org.nr: 966146419



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

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

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

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som taksmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt taksmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med NBT'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)

Tilstandssvekkelser angis ikke for bygningdeler hvor Tg 0 er registrert.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonssprøving av bygningdeler, 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.



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Boligen ligger i uregulert område med spredt bebyggelse på Roven i Fet kommune.

Området ligger på østsiden av RV 172 nær Svingen holdeplass. Det er buss-stopp på RV172 og jernbanholdeplass på Svingen. Det er kort avstand til Fetsund sentrum med korteste adkomstvei over gangbru langs jernbanebrua. I Fetsund er det forretninger, jernbanestasjon og andre tjenestetilbud. Barneskole på Riddersand og ungdomsskole på Østersund. Gode rekreasjonsmuligheter langs Glomma og lensene med muligheter for fiske og båtliv. Kort vei til tur-/skiterreng og badevann på Varsjøen/Hvaltjern.

Ca. 12 km til Lillestrøm, ca. 32 km til Oslo sentrum og ca. 45 km til Gardermoen. Området har kommunalt vann, avløp og renovasjon.

Gang- og sykkelvei fra Svingen stasjon opp til eiendommen.

Adkomst til eiendommen fra Hagaveien som er offentlig vei.

Stor flat tomt som er opparbeidet og beplantet med gressplen, busker og trær. Gruset innkjøring.

Biloppstillingsplasser på egen grunn. Eiendommen har meget gode solforhold, usjenert beliggenhet og utsikt mot Glomma, Øyeren og Fetsund.

Området er barnevennlig.

Eiendommen innehar tre bygg. Boligen, carport og uthus.

Boligen er en eldre gedigen bygning med alle muligheter.

Carporten er ny, men det er enkelt å bygge denne om til tett garasje.

Uthuset er av eldre årgang og er beheftet med flere feil som er bemerket.

Bolighusets 1 etasje er av meget god standard, mens kjeller og 2. etasje er delvis rehabilitert.

3. etasje er ikke renovert og fremstår som oppussingsobjekt.

Selve bygningskroppen er av meget god kvalitet og det er lite feil og mangler sett i forhold til alder.

Vann og avløp er ført opp til 2. etasje.

Strømforbruk de siste årene er oppgitt til 35.000 kWh.

Det er gitt muntelig positive signaler fra kommunen om muligheter for fradeling av tomter mot øst.

(Dette er ikke medtatt i verdivurderingen.)

Konklusjon tilstand

ENEBOLIG

Solid grunnmur.

Tørr kjeller.

233 - Yttervegger - vinduer, dører m.m. Tilst.grad: 2

Det som er synlig av kledning og tømmer er i forbausende god tilstand sett ift. alder.

De originale vinduene er i god tilstand, men de bør skrapes og behandles.



235 - Innvendig kledning/overflate yttervegg Tilst.grad: 2

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.

Ventilasjon på rommet er naturlig oppdrift.

Rommet fungerer iht. hensikt.

235 - Innvendig kledning/overflate yttervegg Tilst.grad: 2

Virker iht. hensikt

243 - Vinduer, dører i innervegg Tilst.grad: 2

Ingen påviste feil eller mangler.

245 - Kledning/overflater innervegger Tilst.grad: 2

Virker iht. hensikt

245 - Innervegger - kledning og overflate Tilst.grad: 2

Ingen påviste feil eller mangler.

245 - Kledning/overflater innervegger Tilst.grad: 2

Virker iht. hensikt

252 - Dekker - gulv på grunn Tilst.grad: 2

Trebjelkelagene er solide og meget stabile.

Lite eller ingen svikt.

254 - Dekker - gulv og overflate Tilst.grad: 2

Ingen påviste feil eller mangler.

254 - Gulv og overflate Tilst.grad: 2

Virker iht. hensikt

254 - Gulv og overflate Tilst.grad: 2

Virker iht. hensikt

255 - Himling og overflate Tilst.grad: 1

Virker iht. hensikt

255 - Dekker - himling og overflate Tilst.grad: 1

Ingen påviste feil eller mangler.

255 - Himling og overflate Tilst.grad: 2

Virker iht. hensikt

260 - Yttertak Tilst.grad: 2

Yttertaket er befart fra bakken, men det er ikke observert noen feil/mangler.



Det som er synlig av undertaket er i god tilstand.
Ingen synlig tegn på fukt i takkonstruksjonen.
Vindskier og isbord er hele og fungerer.

271 - Kjøkkeninnredning Tilst.grad: 1
Ingen påviste feil eller mangler.
Ingen målbar fukt.

273 - Baderomsinnredning Tilst.grad: 2
Ingen påviste feil eller mangler.

Veranda m/utskjæringer virker meget bra.

300 - VVS Tilst.grad: 2
Nyere 200 liters varmtvanns bereder står i vaskerommet i kjeller.
Deler av rørettet er modernisert, mens det sannsynlig er av eldre årgang i bakken.

315 - Sanitærutstyr Varmtvannsbeholder 200 liter av nyere dato.
Virker iht. hensikt

315 - Sanitærutstyr Tilst.grad: 2
Ingen påviste feil eller mangler.

315 - Sanitær - utstyr Tilst.grad: 2
Badet kan fremstå som noe umoderne.
Ingen målbar fukt.
Ingen påviste feil eller mangler.

320 - Varme Tilst.grad: 2
Pipene er i bruk og fungerer iht. hensikten.

360 - Luftbehandling Tilst.grad: 2
Det ville være ønskelig med et bedre avtrekk fra toalettet.

360 - Luftbehandling Tilst.grad: 2
Fungerer bra.

400 - Elkraft Tilst.grad: 2
Tilsynsrapport fra Hafslund datert 24.10.2008 viser at ingen feil eller mangel ble avdekket.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

900 - Annet Tilst.grad: 2



Et rom som med enkle midler kan bygges om til annet bruk.

900 - Annet Tilst.grad: 2

Meget tørr og fin kjeller med alle muligheter.

900 - Annet Tilst.grad: 2

De oppussede rommene er pent og skikkelig utført.

De andre rommet ble det ikke funnet noen feil eller mangler på foruten at de er umoderne.

900 - Annet Tilst.grad: 1

Ingen påviste feil eller mangler.

900 - Annet Tilst.grad: 2

Ingen påviste feil eller mangler.

Ingen målbar fukt rundt piper eller takluke.

UTHUS (60 M²)

200 - Bygning generelt Tilst.grad: 2

Noe råte i kledningen.

CARPORT (30 M²)

200 - Bygning generelt Tilst.grad: 1

Ingen påviste feil eller mangler.

Carporten kan lett kles tett som en garasje.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Et meget flott og spesielt sveitserhus på Roven i Fet. Boligen ligger i uregulert strøk med landlige omgivelser nær RV 172, ca. 3 km fra Fetsundbrua. De fleste fasiliteter finnes i Fetsund og omegn.

Muliget for utskilling av flere boligtomter etter at eiendommen er tilknyttet offentlig vann og kloakk.

Råtomter på 7-800 m² er solgt på naboeiendommer for kr 750.000,- pr stk.

Registrerte omsetninger av boliger i området viser salgsverdier noe under beregnet teknisk verdi.

Takstobjektet vurderes på tilsvarende nivå.

Eiendommen bør være et kurant panteobjekt med mange muligheter.

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	7 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	6 000 000

24.05.2011



Gnr. 31 Bnr. 79
Kampheim - Hagaveien 6, 1900
FETSUND
FET KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
F. Holm a.s

Org.nr: 966146419



Jens Christian Birkely

www.fholm.no Ingeniør & Takstmann Mobil: 94830123

(sign)

(sign)








Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Per Arne Hjelm v/Eier

Besiktigelse, tilstede

Dato: - Eier påviste og ga opplysninger.
- Jens Christian Birkely Takstmann Tlf.: 47828600

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Grunnbokutskrift
Grunnboksutskrift er ikke fremlagt og ikke vurdert.
Hjemmelsopplysninger gitt telefonisk fra Nedre Romerike Tingrett den 11.12.2003.
Det er ingen tinglyste heftelser eller servitutter som har innvirkning på takstverdiene

Andre dok./kilder: Situasjonskart
Forsikringsavtale
Tidligere takst
Eiers egenerklæring
Eier
EDR
Andre dokumenter

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 31 Bnr. 79
ENEBOLIG

Hjemmelshaver: Per Arne Hjelm
Beate Christine Hjelm

Tomt: Eiet tomt. Areal 6 000 m² Tomtearealet er ca. mål da eiendommen ikke er oppmålt.

Konsesjonsplikt: Nei

Adkomst: Offentlig

Vann: Offentlig

Avløp: Offentlig

Kommuneplan: Ja.

Offentl. avg. pr. år: Kr 10 000

Kjøpesum: År/dato: 1991



Gnr. 31 Bnr. 79
Kampheim - Hagaveien 6, 1900
FETSUND
FET KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
F. Holm a.s

Org.nr: 966146419



Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: If. forsikringsselskap. Avtalennummer: 2993359
Forsikringstype: Fullverdi
Premiebeløp: Kr 7 580

Lignings/skattetakst

Ligningstakst: Kr 298 092 År 2008 Oppgitt av eier
Skattetakst: År 0

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1870. EDR
Ombygd: Ombygget og modernisert over tid helt frem til i dag.

Uthus (60 m²)

Byggeår: 1951.

Carport (30 m²)

Byggeår: 2009.



Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller 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

Storre 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- 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.

Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	174	130		130	Vaskerom med dusj, gjesterom, toalettrom, kjølerom og boder. Utgang til terreng.
1. etasje generelt	174	160	160		Vindfang, hall, havestue, spisestue, kjøkken med spiseplass, bad og to soverom. Utgang til veranda og terreng fra havestue, samt utganger til terreng.
2. etasje generelt	174	160	160		Gang, fire soverom og ballsal. Utgang til veranda fra ballsal.
3. etasje generelt	130	110		110	Boder (tidligere beboelsesrom) Arealet er beregnet fra tegning. Regler i NS 3940 er benyttet.
Sum bygning	652	560	320	240	

Enebolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	We	Vaskerom, innredet kjellerrom, kjølerom, boder

7



Beskrivelser - Enebolig

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter

- Beskrivelse: Antatt fast leirgrunn og gråsteins såle.
Drenering er foretatt de senere år, ca. 1990 og kjelleren virker meget tørr.
- Vedlikehold ol: Deler av muren er pusset/slemmet og malt, mens andre deler ikke er behandlet.
- Vurderinger: Grunnundersøkelser er ikke foretatt. TG: 1
- Levetider: Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.

Dekker - gulv på grunn

- Beskrivelse: Støpt kjellergulv.
Trebjelkelag.
- Vurderinger: Trebjelkelagene er solide og meget stabile. TG: 2
Lite eller ingen svikt.

Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktagninger 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.

Yttervegger - vinduer, dører m.m.

- Beskrivelse: Gråsteins/teglsteins grunnmur.
Tømmerbygning, utvendig stående panel i sveitserstil med utskjæringer og ornamenter.
Vinduer med 3-lags isolerglass i 1.etasje og originale vinduer i kjeller, 2.etasje og 3.etasje, med unntak av vindusvegg i ballsal mot syd.
Malt ytterdør med vindusfelt. Malte innerdører.
Isolerglass i terrassedører.
- Påkostninger: Ny vindusfasade mot syd i 2002 i 2.etasje.
Veranda i 2.etasje.
- Vurderinger: Det som er synlig av kledning og tømmer er i forbausende god tilstand sett ift. TG: 1
alder.
De originale vinduene, 1870, er i god tilstand, men de bør skrapes og behandles.
- Levetider: Normal levetid for tredør er 20 til 40 år.
Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.

1. etasje generelt

Vinduer, dører i innervegg

- Beskrivelse: Dører er opprinnelige dører i meget god kvalitet.
- Vurderinger: Ingen påviste feil eller mangler. TG: 1



Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimsler. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Yttertak

- Beskrivelse: Sadlet tretak tekket med takstein. Takrenner og nedløp i stål.
- Påkostninger: Taket er lagt om de senere år.
- Vurderinger: Yttertaket er befart fra bakken, men det er ikke observert noen feil/mangler. TG: 1
Det som er synlig av undertaket er i god tilstand.
Ingen synlig tegn på fukt i takkonstruksjonen.
Vindskier og isbord er hele og fungerer.
- Levetider: Normal levetid for vindski/vannbord i tre er 15 til 25 år.
Normal levetid for teglstein, full utskiftning er 40 til 60 år.
Normal levetid for takrenner/nedløp i plast er 20 til 30 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Verandaer, terrasser

- Beskrivelse: Veranda med utskjæringer (9 m²) utenfor havestue.
Veranda med utskjæringer (8 m²) utenfor ballsal i 2.etasje.
- Påkostninger: Veranda i 2.etasje pusset opp i 2002.
- Vurderinger: Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader og det er ikke observert noen skader. TG: 1

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

Kjeller - Vaskerom

Innvendig kledning/overflate yttervegg

- Beskrivelse: Vegger av slammet /malt stein.
- Vurderinger: 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. TG: 1
Ingen målbar fukt.
Rommet fungerer iht. hensikt.

Kledning/overflater innervegger

- Beskrivelse: Malte flater
- Vurderinger: Virker iht. hensikt TG: 1

Gulv og overflate

- Beskrivelse: Fliser med varmekabler i gulv.



Vurderinger: Virker iht. hensikt TG: 1

Himling og overflate

Beskrivelse: Himling av panelbord.

Vurderinger: Virker iht. hensikt TG: 1

Baderomsinnredning

Beskrivelse: Det er ingen baderomsinnredning.

Sanitærutstyr

Beskrivelse: Dusjkabinett - varmtvannsbeholder - opplegg for vaskemaskin.

Vurderinger: Varmtvannsbeholder 200 liter av nyere dato. TG: 1
Virker iht. hensikt

Levetider: Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

Luftbehandling

Beskrivelse: Ventilasjon på rommet er naturlig oppdrift.

Vurderinger: Fungerer bra. TG: 1

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

Kjeller - We

Innvendig kledning/overflate yttervegg

Beskrivelse: Gråstein slemmet og malt

Vurderinger: Virker iht. hensikt TG: 1

Kledning/overflater innervegger

Beskrivelse: Malte plater

Vurderinger: Virker iht. hensikt TG: 1

Gulv og overflate

Beskrivelse: Betong med varmekabler og fliser

Vurderinger: Virker iht. hensikt TG: 1

Himling og overflate

Beskrivelse: Panel

Vurderinger: Virker iht. hensikt TG: 1

Baderomsinnredning

Beskrivelse: Servantinnredning av moderne type.

Vurderinger: Ingen påviste feil eller mangler. TG: 1

Sanitærutstyr

Beskrivelse: Hvit servant.
Hvit toalett

Vurderinger: Ingen påviste feil eller mangler. TG: 1



Luftbehandling

Beskrivelse: Naturlig avtrekk.

Vurderinger: Det ville være ønskelig med et bedre avtrekk fra toalettet.

TG: 1

Kjølerom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til overflater og ventilering. Videre gjøres fuktvurderinger rettet mot kondensproblematikk, som kan medføre råteskader.

Kjeller - Kjølerom

Annet

Beskrivelse: " Kjølerommet" er ikke et kjølerom i moderne forstand med kjøleaggregat og ditto isolering.
Rommet er jevn kaldt og blir derfor kalt kjølerom, men er egentlig kun en bod i kjelleren.

Vurderinger: Et rom som med enkle midler kan bygges om til annet bruk.

TG: 2

Kjøkken

Visuelle observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

1. etasje generelt

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Nyere innredning i eik med ventilator. Mye skap.
Fliser over benk.
Integrert komfyr med keramisk topp og oppvaskmaskin.

Påkostninger: Nye hvitevarer i 2003.

Vurderinger: Ingen påviste feil eller mangler.
Ingen målbar fukt.

TG: 1

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Innervegger - kledning og overflate

Beskrivelse: Takhøyde 3,2 m i 1. og 2. etasje.
Vegger kledd med :
tekstiltapeter, furupanel, keramiske fliser, edelpanel.

Påkostninger: Havestue er totalrehabilitert i 2003.

Vurderinger: Ingen påviste feil eller mangler.

TG: 1

Dekker - gulv og overflate

Beskrivelse: Furu tregulv, kork, keramiske fliser.

Vurderinger: Ingen påviste feil eller mangler.

TG: 1

Levetider: Normal levetid for parkett er 29 til 40 år.
Normal levetid for kork er 13 til 17 år.
Normal levetid for vinyl er 10 til 20 år.



Dekker - himling og overflate

- Beskrivelse: Takess, plankett, kassetak.
Rosett og bredt listverk i havestue.
- Påkostninger: Meget påkostet og flott himling.
- Vurderinger: Ingen påviste feil eller mangler.

TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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

VVS

- Beskrivelse: Naturlig ventilasjon.
- Påkostninger: Vannmåler installert i 2002.
- Vurderinger: Nyere 200 liters varmtvanns bereder står i vaskerommet i kjeller.
Deler av rørmettet er modernisert og avløpet i bakken ble lagt om i 2002.
Eldre trykkvannsledning i bakken.
- Levetider: Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år
Normal levetid for vannledning av rustfritt stål er 25 til 75 år
Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år
Normal levetid for v.v beredere elektrisk er 15 til 25 år.

TG: 1

Varme

- Beskrivelse: To piper med peis i stue, vedovn i spisestuen og i alle rom i 2.etasje.
Varmefolie i himling i hall, kjøkken, bad og et soverom. Varmekabler i deler av kjellergulv, bad og vaskerom/bad.
Ellers elektrisk oppvarming.
- Påkostninger: Innerrør i piper montert i 2000.
- Vurderinger: Pipene er i bruk og fungerer iht. hensikten.

TG: 2

Sanitær - utstyr

- Beskrivelse: Baderom i 1.etasje:
badekar med dusj, klosett, servant. Hvit innredning.
Vaskerom/bad i kjeller:
opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett. 192 liters varmtvannsbereder.
Toalettrom i kjeller:
klosett og servant.
- Vurderinger: Badet kan fremstå som noe umoderne.
Ingen målbar fukt.
Ingen påviste feil eller mangler.

TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.



Elkraft

- Beskrivelse: Belastningssikringer med 63x3 A.
3 sikringsskap med skrusikringer.
Stiger i kjeller, 35x3 A.
- Påkostninger: Nytt el-anlegg i 2.etasje. (2003).
Nye kurser i 2. og 3.etasje (2003).
Gjennomgang av elektrisk opplegg i kjeller (2003).
Lysarmatur i kjeller fra 2003.
- Vurderinger: Tilsynsrapport fra Hafslund datert 24.10.2008 viser at ingen feil eller mangel ble avdekket. TG: 1
- Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.
- Levetider: Normal levetid for panelovner er 20 til 40 år.

Annet

Kjeller - Boder

Annet

- Beskrivelse: Bodene er to store rom hvor det er foretatt en delvis oppgradering fra råkjeller. Det er god takhøyde i kjelleren og det er fullt mulig å utvikle disse rommene til det man ønsker.
I den ene boden er det et stort vindu som vender mot hagen.
I den andre boden er det utgang til hagen.
Begge bodene har pipe og gamle ovner, mens det er vann og avløp i en bod.
- Vurderinger: Meget tørr og fin kjeller med alle muligheter. TG: 2

1. etasje generelt

Annet

- Beskrivelse: Skyvedørsgarderobe i soverom.
Kabel-tv.
Bredbånd
- Vurderinger: Ingen påviste feil eller mangler. TG: 1

2. etasje generelt

Annet

- Beskrivelse: 2. etasje er delvis oppusset.
gang,ballsal og ett soverom er oppusset de senere år, men de andre rommene er ikke oppusset og fremstår som oppussingsobjekter.
- Påkostninger: Terrassedøren m/ vindusparti og fasade er av nyere årgang.(2001)
- Vurderinger: De oppussede rommene er pent og skikkelig utført. TG: 2
De andre rommet ble det ikke funnet noen feil eller mangler på foruten at de er



umoderne/ ikke oppusset.

3.etasje generelt

Annet

Beskrivelse: 3. etasje fremstår som boder. Det er ikke foretatt noen oppgradering i denne etasjen.
Skråtak i alle rom.

Vurderinger: Ingen påviste feil eller mangler.
Ingen målbar fukt rundt piper eller takluke.

TG: 2

Beskrivelser - Uthus (60 m²)

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Fundamentert på pilar.
Reisverk, utvendig kledd med stående panel. Uisolert. Sadlet tak tekket med eternitplater.

Påkostninger: Uthuset er pusset opp og malt i 2009.

Vurderinger: Noe råte i kledningen.

TG: 2

Beskrivelser - Carport (30 m²)

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Bindingsverkskonstruksjon kledd med kledning.
Saltak tekket med stålplater.
Strøm og lys med solcellepanel.

Vurderinger: Ingen påviste feil eller mangler.
Carporten kan lett kles tett som en garasje.

TG: 1



Gnr. 31 Bnr. 79
Kampheim - Hagaveien 6, 1900
FETSUND
FET KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
F. Holm a.s

Org.nr: 966146419



Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	10 000	
	Forsikring:	7 580	
	Ansatte utg. til bygn.forsikring, komm. avg., normalt vedl.	70 000	
	Sum kostnader Kr:		87 580

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Enebolig	7 030 000
Uthus (60 m ²)	50 000
Carport (30 m ²)	120 000
Sum normale byggekostnader:	7 200 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 500 000
Teknisk verdi bygninger:	5 700 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	7 100 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	6 000 000