



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med

- arealmåling
- verdi- og lånetakst



Røykenviklinna 899

2760 BRANDBU

Gnr. 33 Bnr. 6

GRAN KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Jacob Reme

AUTORISERT FORETAK
Ing. Jacob Reme AS
Postboks 74, 2716 Harestua
Tlf. 90176642
E-post: jacob.reme@hebb.no
Org.nr: 979803796

Oppdrag
5156

Bef.dato
23.06.2011



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

Takstrappen 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 takstmennene 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 takstmannsskjønn.

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 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

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



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

BELIGGENHET

Eiendommen ligger i landlige omgivelser ved Gullerudvika, ca. 7 km nord for Brandbu sentrum. Kort vei til bussholdeplass. Ca. 85 km til Oslo og ca. 55 km til Gardermon. Solrik beliggenhet og utsikt mot Randsfjorden.

TOMTEFORHOLD

Vestvendt skrånende terreng. Opparbeidet utomhusarealer med plen og biloppstillingsplass. Adkomst fra privat vei som er opparbeidet sammen med flere naboeiendommer. Gnr. 33, bnr 42 har adkomstvei over denne eiendommen.

STANDARD

Generelt god standard.

Konklusjon tilstand

Bygninger er generelt i god stand i forhold til alder, men har naturlige aldringssvekkelser på flere komponenter.

Bygningens referansenivå er byggeforskriftene fra byggeår. Dagens forskrifter til isolasjon, klima og innemiljø mm. er strengere enn de som gjaldt da boligen ble oppført, og det er derfor avvik i forhold til dagens krav og standard.

El- og sanitæranlegg har ikke gjennomgått tilstandsrapport. En tilstandsrapport på disse anlegg kan bestilles av aktuelle firmaer med den nødvendige ekspertisen. Vann- og avløpssystem er felles med naboeiendom.

U.etasje/kjeller ble totalrenovert etter fuktskade i 2005.

Bad i 1. etasje totalrenovert i 2005/2006.

Boligen er byggemeldt som enebolig og det foreligger midlertidig brukstillatelse, datert 07.02.1983. Del av u. etasje er bortleid.

Boligen har fått energikarakter E og angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for bygningstype. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. A betyr at bygningen er energieffektiv, mens G betyr at bygningen er lite energi-effektiv. Energimerking utført av eiere.

Boligen har fått oppvarmingskarakter orange og forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som kan dekkes av annet enn elektrisk, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel, mens rød farge betyr høy andel.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	1 980 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	1 780 000



Gnr. 33 Bnr. 6
Røykenviklinna 899, 2760 BRANDBU
GRAN KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Ing. Jacob Reme AS
Postboks 74, 2716 Harestua
Tlf. 90176642
E-post: jacob.reme@hebb.no
Org.nr: 979803796



Harestua, 18.07.2011

.....
Jacob Reme



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Marianne Kjos og Håkon Grimsrud

Besiktigelse, tilstede

Dato: 23.06.2011

- Marianne Kjos Eier
- Adv. Helge Heggen Brørby Advokat
- Jacob Reme Takstmann Tlf.: 901 76 642

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR
Eiers egenerklæring Dato 17.07.2011
Andre dok./kilder: Rekvirent

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens
kommentar til
egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 33 Bnr. 6
Hjemmelshaver: Marianne Kjos og Håkon Grimsrud
Tomt: Eiet tomt. Areal 2 014 m² Areal iht. opplysninger fra Gran kommune.
Konsesjonsplikt: Ikke konsesjonspliktig.
Adkomst: Privat vei i fellesskap med naboeiendommer.
Vann: Privat. Borevann for klosett og bad (I fellesskap med naboeiendom).
Drikkevann fra brønn/ølle på naboeiendom. Det er ikke fremlagt
kvalitetskontroll av drikkevann.
Avløp: Avløp til privat septikanlegg. Slamavskiller m/pumpeanlegg og fordelingskum
for gråvann til spredegrøft. Ikke kontrollert av takstmann. Anlegget er i
fellesskap med naboeiendom.
Regulering: LNF-område
Offentl. avg. pr. år: Kr 1 861

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring. Avtalenummer: 76066175
Forsikringssum: Kr 4 262 477
Premiebeløp: Kr 6 492

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig

Byggeår: 1983. Opplysning gitt av eier



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 tolkningstilvil 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- 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	
Underetasje	82	66	60	6	Vindfang, stue/kjøkken, 1 soverom, bad/wc, bod (Bod innredet, men vurdert som S-rom i taksten)
Kjeller	50	42	31	11	Gang/trapperom, 1 soverom, vaskerom/wc, teknisk rom, bod
1. etasje	134	123	123		Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc
Sum bygning	266	231	214	17	

Eiet bolig - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Vindfang, stue/kjøkken, 1 soverom, bad/wc	Bod (innredet)
Kjeller	Gang/trapperom, 1 soverom, vaskerom/wc	Teknisk rom, bod
1. etasje	Vindfang, gang, stue, spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad/wc	



Beskrivelser - Eiet bolig

Bygning generelt

Bygning, generelt

Vurderinger: Det er viktig å være klar over at tilstandsrapporten kun er en rapport på nivå 1, dvs. at det ikke er foretatt inngrep i bygningskonstruksjonene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om evt. skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Støpt grunnmur på antatt fast grunn.

Vurderinger: Radonmåling er ikke foretatt.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Støpt gulv på grunn i kjeller. Isolering i kjellergulv ikke kontrollert.

Vurderinger: Sprekker i flis ved inngangsdør i u. etasje. Muligens pga. tele ved inngangsdør. Skadet flis vil bli skiftet ut før salg iflg. eier. TG: 1

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse: Vegger i u. etasje og mot terreng er utført i lecamur som er pusset. Fasade ved inngang i u. etasje er forblendet med teglstein.

Påkostninger: Østvegg er tilleggsisolert utvendig.

Vurderinger: Mindre riss i murpuss ved vinduer i u. etasje. Det mangler topplatt på del av grunnmursplate. TG: 1

Drenering

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

Drenering

Vurderinger: Drenering er ikke kjent. Det opplyses at det er lagt ny drenering langs østfasade ifm. reparasjon etter innvendig fuktskade i 2005.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

Beskrivelse: Isolert bindingsverk i 1. etasje. Isolering i yttervegger er ikke kontrollert.

Bærende innervegger

Beskrivelse: Lecavegg i kjeller.

Utvendige overflater

Beskrivelse: Fasader i 1. etasje er kledd med liggende trepanel som er malt.



Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger 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.

Vinduer

Beskrivelse: Isolerglass i trerammer. Hovedsakelig fra byggeår.
Utvendige sprosser.

Vurderinger: Tilstandsgrad satt pga. alder.

TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Teak inngangsdør m/sidefelt.
Isolert tredør til u. etasje.
Heve/skyvedør til uteplass/terrasse fra stue.

Vurderinger: Tilstandsgrad satt pga. alder.

TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Innvendige dører

Beskrivelse: Dels gatte og dels profilerte dører.

Takkonstruksjon

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

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Valmet tak i trekonstruksjon.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Tak tekket med betongtakstein på undertak av rupanel.

Vurderinger: Noe mose på takflate mot nord. Tilstandsgrad satt pga. alder.
Tak besiktiget fra bakken.

TG: 1

Renner, nedløp og beslag

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

Utvendige beslag

Beskrivelse: Takrenner av lakkert stål med nedløp.
Vannbord av metall under vinduer i 1. etasje.

Vurderinger: Beslag under vindu på fasade med teglsteinsforblending er for kort (dekker ikke helt).

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

Beskrivelse: Inngangstrapp og platting ved inngang av trykkimpregneret tre.
Innvendig trapp i tre m/parkett i trinn.
Nedfellbar stigetrapp til loft.



Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Delvis overbygget terrasse i trykkimpregnert tre og med levegg.
Luftebalkong mot vest med utgang fra soverom.

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.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: To-løps elementpipe med feieluker på utsiden i u. etasje.
Pipe helbeslått over tak.

Vurderinger: Noe rustangrep på feieluker (bør males).

Monteringsferdige ildsteder

Beskrivelse: Peisovn i stue 1. etasje.

Etasjeskillere

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

Frittbærende dekker

Beskrivelse: Trebjelkelag, antatt isolert med min.ull.

Bad

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 badet er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Underetasje - Bad/wc

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Servantskap og speilskap.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Klosett, håndvask og dusj m/skjermvegger.
Opplegg for vaskemaskin.

1. etasje - Bad/wc

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Fliser

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Fliser

Vurderinger: Forhøyet fuktverdi på flisbelagt vegg under blandebatteri i dusjnische. Målt Protimeter. Det ble imidlertid ikke registrert sprekker i fuger. Ikke nærmere kontrollert av takstmann. Tilstandsgrad ikke satt.
Bad og våtrom generelt i boligen ble totalrenovert ca. 2005/2006, utført av innleid firma (LBL Bygg AS) iflg. eier.

Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Servantskap, speilskap og sideskap.



Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse: Klosett, håndvask og dusj m/skjermevegger.
- Påkostninger: Det er lagt nye rør opp til bad/kjøkken ifm. renovering i 2005/2006 iflg. eiere.

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/wc

Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse: Klosett, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.
Opplegg for evt. montering av badekar.

Kjøkken

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

Underetasje - Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredning

- Beskrivelse: Norema innredning m/bjørk i fronter og dører. Fliser over bank og ventilater over komfyr.

1. etasje - Kjøkken

Kjøkkeninnredning

- Beskrivelse: Sigdal laminat med malte eikedører og fronter.
- Påkostninger: Innredning malt og det er montert ny benkeplate og lagt fliser over benk.

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.

Underetasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Hovedsakelig laminatgulv i oppholdsrom. Fliser i vindfang og våtrom.

Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: Hovedsakelig MDF-plater. Fliser i bad.

Overflater på innvendig himling

- Beskrivelse: Hovedsakelig malt gipsplater. MDF-plater i bad og bod.

Kjeller

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

- Beskrivelse: Allock laminatgulv i gang, soverom og bod.
Fliser i vaskerom/wc.
Malt betonggulv i teknisk rom.

Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: MDF-plater i gang, soverom og teknisk rom.
Fliser i vaskerom/wc.
Malte gipsplater i bod.



Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Hovedsakelig MDF-plater.

1. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Hovedsakelig parkett. Laminat i kjøkken og teppe i spisestue.
Fliser i bad og vindfang.

Vurderinger: Åpne skjøter i deler av parkettgulv. Tilstandsgrad gjelder parkettgulv.

TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Hovedsakelig malt glassfiberstrie, malt tekstiltapet og MDF-plater.
Fliser i bad.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Hovedsakelig takess, malt panel og malte gipsplater.

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Vurderinger: Sanitær ledningsnett ikke kontrollert av takstmann.

Utstyr for varmeinstallasjoner

Beskrivelse: Sentralanlegg for vannbåren varme i teknisk rom.
2 stk. 300 ltr. beredere.
Trykktank avkalkingsanlegg i kjeller.

Påkostninger: Nytt røropplegg i kjeller ifm. renovering i 2005/2006.

Vurderinger: Anlegget ikke kontrollert av takstmann.

Brannslukking, generelt

Beskrivelse: 6 kg pulverapparat.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Hovedsakelig naturlig avtrekk.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Kjeller - Teknisk rom

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: 2 stk. varmtvannsberedere, vannpumpe og trykktank. Avkalkingsanlegg for vann fra borehull.

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, generelt

Beskrivelse: Sikringsskap i teknisk rom i kjeller m/overspenningsvern og ca. 19 kurser.

Påkostninger: Det elektriske anlegget ble skiftet ut i kjeller ifm. renovering i 2005/2006 iflg. eier.



Vurderinger: Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Elvarme, generelt

Beskrivelse: Hovedsakelig vannbåren varme i gulv i u. etasje/kjeller og bad i 1. etasje.
For øvrig panelovner.

Alarm- og signalsystemer, generelt

Beskrivelse: Røykvarslere
Parabolantenne.

Diverse utstyr

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

Utvendig solavskjerming

Beskrivelse: Utvendig persienne på stuevinu m/elektrisk drift.

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

Årlige kostnader	Off. utg./ev. eiend.skatt:	1 861	
	Forsikring:	6 492	
	Ansatte vedlikeholdskostn.:	15 000	
	Renovasjon	2 886	
	Sum kostnader Kr:		26 239

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

Eiet bolig	3 980 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 300 000
Teknisk verdi bygninger:	2 680 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.

Normal tomteverdi:	300 000
---------------------------	----------------

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet:	2 980 000
---	------------------

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	1 980 000
---	------------------

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	1 780 000
--	------------------