



BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst



BOLIGEIENDOM
Sørlandsveien 511
8617 DALSGRENDA
Gnr. 14 Bnr. 23
RANA KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Terje Haugsnes

AUTORISERT FORETAK
TAKSTTEKNIKK AS

Takstforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalleen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350
terje@takstteknikk.no

Org.nr: 976002040

Oppdrag
2252

Bef.dato
12.01.2015 m.fl.



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 takstmann 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 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 av 1995 (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 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 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 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generell og i et ca. 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. Levetidsbetragtningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

- 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.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a 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 forventet 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.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsen og oppdatering.

EGNE FORUTSETNINGER

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil eller mangler som han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Taksten er holdt etter beste skjønn og ihht. gjeldene instruks og retningslinjer for bransjen.

Samtlige opplysninger i taksten som ikke kan kontrolleres uten destruktivt inngrep, så som påkostninger, isolasjonstykkelser, ledninger i grunnen etc. etc., er anført etter opplysninger fra eier eller dens stedfortreder ved befaringsen.

Der konstruktive inngrep er gjort, vil slike i taksten alltid bli anmerket.

Besiktigelses ved standard verdi og lånetakster er kun gjort på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen.

Takstobjektet kan ha skjulte feil eller mangler som er vanskelig å oppdage ved befaringsen, eksempelvis skjevheter, konstruktive svakheter eller de kan være lov eller forskriftsstridig.

Bygninger som opprinnelig er av eldre dato kan ha feil og mangler som det ikke er mulig å oppdage ved befaringsen. Generell utsatte punkter er drenering, membraner i våtrom, utvendige vann og avløpsledninger, isolasjonsjukt etc. Bl.a. må en være spesielt



Gnr. 14 Bnr. 23
BOLIGEIENDOM - Sørlandsveien 511,
8617 DALSGRENDA
RANA KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKSTTEKNIKK AS

Takstforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalléen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350
terje@takstteknikk.no



Org.nr: 976002040

oppmærksom på at eldre boliger normalt ikke tilfredstiller dagens krav til klima, innemiljø, isolasjon etc. selv om konstruksjonene er vesentlig om og påbygget.
Offentlig byggarkiv er ikke gjennomgått og taksten tar således ikke hensyn til ukjente forhold som måtte ligge der, med mindre det fremgår av taksten.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger på Nerdal i Dalselv omlag 7 km fra Mo sentrum. Tomta grenser direkte mot E-6 på vestsiden og mot eks. bebyggelse på nord og sørsiden. Omkringliggende skogbevokst brattlendt utmarksareal mot øst.

Tomta er plan, opparbeidet og beplantet.

Parkering på egen eiendom.

Skole og barnehage nås innenfor en radius på 2 km.

Busstopp i umiddelbar nærhet.

Bygningsmassen på eiendommen fremstår med enkel standard.

På grunn av forholdene ved befaringen med mye snø, er utvendig tak og tomt ikke tilstrekkelig besiktiget.

Konklusjon tilstand

Bolighuset ble tilflyttet tomta i 1939, oppsatt med hovedkonstruksjonen av gjenbruksmateriell.

I ettertid er boligen tidvis modernisert. Bl.a. er innvendige overflater og teknisk utrustning modernisert. Kledning på 3 yttervegger er skiftet med etterisolering.

Videre er vinduer, drens og innvendig ledningsnett skiftet.

Det ble ved befaringen registrert noe setninger i fundamenter og en del generelle skjevheter som er naturlig for slike konstruksjoner. Deler er rettet opp så langt det har latt seg gjøre.

Boligen fremstår som en enkel konstruksjon, enkelt teknisk utrustet.

Det ble ved befaringen registrert noe muselort på loftet. Videre er det gitt opplysninger om museplager generelt i boligen.

Prioriterte tiltak på huset anbefales konsentrert mot museplager, taktekke og utvendig kledning.

På grunn av forholdene ved befaringen med mye snø, er tak og tomt ikke besiktiget.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

| | | |
|---|-----------|------------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi): | Kr | 1 150 000 |
| Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): | Kr | 1 000 000 |

Mo i Rana, 22.01.2015

Terje Haugsnes

Terje Haugsnes



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

Bef.dato:
12.01.2015 m.fl.

Side:
4 av 14



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Solveig Berntsen Tlf.: Eiendomsmegleren Helgeland

Besiktigelse, tilstede

Dato: 13.10.2014 - Befaring uten ledsager
Dato: 12.01.2015 - Terje Haugsnes Takstmann Tlf.: 75127650

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Grunnbokutskrift
Situasjonskart
Tegninger
Tidligere takst
Andre dok./kilder: Megler
Udatert boliglogg utarbeidet av
Trond

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar Eiers egenerklæring er ikke fremlagt.
til egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 14 Bnr. 23
Hjemmelshaver: Solfrid Berntsen
Tomt: Eiet tomt. Areal 500 m² Arealer ihht. opplysninger fra matrikkelutskrift. Det er knyttet usikkerhet mht. tomtestørrelsen som trolig er større enn hva matrikkelutskriften viser. Oppmåling anbefales utført.
Konsesjonsplikt: Nei
Adkomst: Offentlig asfaltert vei
Vann: Offentlig nett.
Avløp: Privat septik tilknyttet 3 husstander.
Regulering: Uregulert strøk.
Kommuneplan: LNF1 område.
Offentl. avg. pr. år: Kr 6 000 stipulerte avgifter inkl. HAF

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Ikke angitt.
Forsikringstype: fullverdi
Premiebeløp: Kr 5 000

Bygninger på eiendommen

FRITTLIGGENDE VILLA

Byggeår: 1939. Eiers opplysninger
Anvendelse: Bolig for eget bruk.
Ombygd: 1979 - 1981: påbygg av inngangsparti.



UTHUS

Byggeår: 2002. Ifølge gitte opplysninger.
Anvendelse: Kaldtlager

Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" 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 Verdi NTFS 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.

FRITTLIGGENDE VILLA - arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Anvendelse |
|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---|
| | | Totalt | Primær P-rom | Sekundær S-rom | |
| Kjeller | | | | | Kryperomsareal under opprinnelig del. Arealer under måleverdig del (190 cm) grunnet lav romhøyde. |
| 1. etasje | 57 | 50 | 50 | | Vf, entre med trapperom, stue, spisestue, kjøkken |
| 2. etasje | 30 | 27 | 27 | | Bolig |
| Sum bygning | 87 | 77 | 77 | | |

FRITTLIGGENDE VILLA - romfordeling

| Etasje | Primærrom | Sekundærrom |
|-----------|--|---|
| Kjeller | | Råkjellerareal med inn og utvendig adkomst. |
| 1. etasje | Vf, entre med trapperom, stue, spisestue, kjøkken, bad/wc. | |
| 2. etasje | Trapperom, 2 soverom | |



UTHUS - arealer

| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Anvendelse |
|--------------------|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------|-------------------|---------------------|
| | | Totalt | Primær P-rom | Sekundær S-rom | |
| I. etasje | 25 | 23 | | 23 | Kaldtlager / vedbod |
| Sum bygning | 25 | 23 | | 23 | |

Beskrivelser - FRITTLIGGENDE VILLA

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Eiendommen er bebygget med en frittliggende villa og et uthus. Boligen ble demontert fra annet sted og remontert i tomte i 1939. Opprinnelig årstall er ukjent. Boligen er oppført i 1,5 etg. med kjeller. Kjellerarealet er ikke arealberegnet grunnet lave romøgder (190 cm). Kryperomsarealet som i sin helhet ligger under mark er egnet til lagring. Boligen ble i tidsrommet fra 1979 - 1981 påbygget med nytt inngangsparti på østsiden. Forøvrig tidvise renoveringsarbeider. Kfr. detaljer i etterfølgende bygningsdelstabell.

Påkostninger: Huset er tidvis modernisert.

Vurderinger: Generell tilstandsgrad er ikke vurdert.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Sannsynligvis gråsteinsfundamenter.

Vedlikehold ol: Påvist sig i gråsteinsmur bl.a. på husets norvest og nordøstside samt i ringmur under inngangsparti til kjelleren og i pelefundamenter (inkl. gulvbjelkelag) i tilbygget inngangsparti.

Vurderinger: Pga. forholdene ved befaringen og ukjente faktorer, har undert. takstmann ikke tatt stilling til om svikten i fundamentene er stabilisert eller under utvikling. Nærmere undersøkelser kan kun foretas ved blottlegging. TG: 2

Merknad: Undert. takstmann har ikke vurdert setningene som kritiske og anbefaler derfor ikke blottlegging som et prioritert tiltak.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Betong, uisolert.

Påkostninger: Deler av gulvet ble i forbindelse med montering av innvendig avløp, restøpt rundt år 2003.

Vedlikehold ol: Det er ikke registrert unormale visuelle avvik på gulvet som skulle tilsi svikt i konstruksjonen. Avvik i gulv må påregnes å eksistere da dette tillates ved at det ikke er unormalt at det over tid oppstår mindre langtidssetninger og nedbøyninger. Det gjøres oppmerksom på at gulvet ikke er målt for å finne eventuelle avvik og retning på overflater og er heller ikke et krav mht. rapportnivået. På visuelt grunnlag synes planheten å være i tilfredstillende, alder tatt i betraktning.



| | | |
|--------------|---|-------|
| Vurderinger: | | TG: 1 |
| Levetider: | Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggolv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. | |

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

| | | |
|-----------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Stablet gråsteinsmur opprinnelig bygg. Pelefundamentert tilbygg mot øst. Lav rømmur av betong inngangsparti til kjeller. | |
| Vedlikehold ol: | Endel setningsprekker. Kfr. forørig pkt. 210. | |
| Vurderinger: | Tilstandsgraden er basert på generelt grunnlag med alder og standard som utgangspunkt. På grunnlag av forholdene ved befaringen med mye snø, er utvendig terrengbehandlig rundt grunnmur, fallforhold etc. ikke vurdert. | TG: 2 |

Aldersbetinget tilstandsgrad.

Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drensør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

| | | |
|---------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Drenering etablert med plastrør. | |
| Påkostninger: | Drenering lagt i tidsrommet 2002 - 2004. | |
| Vurderinger: | | TG: 1 |
| Levetider: | Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger er 20 - 60 år. | |

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 stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

| | | |
|-----------------|---|-------|
| Beskrivelse: | Hovedkonstruksjon i gammeldelen av 75 mm dobbelfaset plank, utvendig isolert. Tilbygget inngangsparti av isolert bindingsverk. Ukjent isolasjonstykkelse. | |
| Påkostninger: | Yttervegger mot nord, sør og øst isolert i tidsrommet 1987 - 1979. Vegger malt siste gang i 1989. | |
| Vedlikehold ol: | Isolering etter eldre konstruksjonsprinsipper. | |
| Vurderinger: | | TG: 2 |
| Levetider: | Normal tid før reparasjon av laft, uten utvendig kledning er 20 - 60 år. | |

Utvendige overflater

| | | |
|-----------------|--|--|
| Beskrivelse: | Liggende trepanel over alt. | |
| Påkostninger: | Ifølge gitte opplysninger ble kledninger mot nord, sør og øst skiftet i tidsrommet 1987 - 89. Original kledning på vestvegg. | |
| Vedlikehold ol: | Det ble ved befaringen påvist svertesopp, partielle råteskader og malingsavflassing på utvendig kledning generelt. I om at kledningen er av forholdsvis nyere dato, har dette trolig sammenheng mangelfull lufting da isoleringen ble utørt i tidsrommet 1987 - 89. | |



| | | |
|--------------|---|-------|
| Vurderinger: | Markant svikt i form av sopp og råte. | TG: 3 |
| Levetider: | Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år. | |

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: | Vinduer av tre med 3 triple glassruter. Faste sprosser. I hovedsak åpningsvinduer. | |
| Påkostninger: | Vinduer fra tidsrommet 1984 - 186 | |
| Vurderinger: | | TG: 1 |
| Levetider: | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. | |

Ytterdører og porter

| | | |
|---------------|--|-------|
| Beskrivelse: | 2 stk. isolerte standarddører, hhv. massiv hovedingangsdør og altandør med glassfelt. | |
| Påkostninger: | Eldre hovedinngangsdør. Altandør fra tidsrommet 84 - 86. | |
| Vurderinger: | Hovdinnangsdør har utilstrekkelig tetting mot karm. | TG: 2 |
| Levetider: | Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. | |

Innvendige dører

| | | |
|--------------|----------------------------------|-------|
| Beskrivelse: | Massive eldre heltre speildører. | |
| Vurderinger: | | TG: 1 |

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: | Luftet saltakskonstruksjon med delvis kald kvist i opprinnelig bygg. Kvistadkomst via nedfellbar luke i loftsgang. | |
| Påkostninger: | Et av loftsrommene ble panelt (tak og vegger) i tidsrommet 1987 - 89. | |
| Vedlikehold ol: | Kvistbjelkelaget er mangelfullt isolert med høg varmegjennomgang. Det foreligger ingen opplysninger om isolering av skråtaksflatene. Kvistarealet er luftet etter eldre konstruksjonsprinsipp, dårlig. Det ble ved visuell obserasjon ikke registrert unormale forhold som svikt / nedbøyninger av hovedkonstruksjonen. Det ble ikke registrert sopp eller råtedannelser. Det ble registrert noe muselort på kvisten. | |
| Vurderinger: | Aldersbetinget tilstandsgrad. | TG: 2 |

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

| | | |
|--------------|---|--|
| Beskrivelse: | Bølgeeternittplater på undertak av tretro. Sink takrenner og nedløp (gamle) | |
|--------------|---|--|



Vedlikehold ol: Bølgeeternittplatene er gamle
Plater av denne type blir med årene svake og lite motstandsdyktig mot snø og vindlaster.
Dette kombinert med høy alder tilsier at utskifting bør prioriteres.

Vurderinger: Taktekket med renner og nedløp står for utskifting pga. alder.

TG: 3

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: Innvendige gamle enkle og bratte tretrapper fremført fra kjeller til loft.

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: 1 stk. tegelsteinspipe tilnyttet 2 enkle vedovner.

Vedlikehold ol: Upusset pipeløp på kvist. Visuell sotavrenning.

Vurderinger: Det er feiervesenet som foretar pipekontroll og gir nødvendige påbud som følge av dette.

TG: 2

Undert. har ikke fått fremlagt feierrapport / kontrollrapport og forutsetter derfor at pipa med tilhørende teknisk utrustning er ok.

Pipekontroll fra feiervesenet er gratis og obligatorisk og bør alltid etterspørres før eventuell kjøp / salg.

Etasjeskillere

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

Frittstående dekker

Beskrivelse: Trebjelkelag mellom 1.etg. og kjeller og 1.etg. og loft.

Påkostninger: I tidsrommet 79 til 81 ble det lagt nytt gulv i kjøkken og bad (åser, bjelker, isolasjon og gulvbord. Gulvet i inngangspartiet ble i samme periode fornyet.

Vedlikehold ol: Det er registrert visuelle skjevheter, men ikke unormale avvik på gulvet som skulle tilsa vesentlig svikt i konstruksjonen. Avvik i bjelkelag må påregnes å eksistere da dette tillates ved at det ikke er unormalt at det over tid oppstår mindre langtidssetninger og nedbøyninger. Det gjøres oppmerksom på at gulvet ikke er målt for å finne avvikene og rettheter på overflater og er heller ikke et krav mht. rapportnivået.

På visuelt grunnlag synes planheten å være i tilfredsstillende, alder og konstruksjon tatt i betraktning.

Vurderinger:

TG: 2

Levetider: Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.



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.

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: 1.etg. og kjeller: plane panelte.
Loft: skråtak, panelt.

Vurderinger:

TG: 1

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

Beskrivelse: I hovedsak tregulv. Dels furuparkett. Vinyl bad.

Vurderinger:

TG: 1

Levetider: Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med belegg av vinyl, påstøp og
gulvvarme er 15 - 35 år.
Normal tid før sliping og oljing av trapper i tre med lakkert overflate er 5 - 9 år.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Trepanel og tynnplatefiner i kombinasjon.
Våtrosplater på bad.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Innvendige VA ledninger av kobber og plast. Åpen innstallasjon.
200 ltrs vv bereider i kjeller.

Påkostninger: Rørøpplagg fra tidsrommet 1987 - 89.
VV bereider fra 2014

Vurderinger:

TG: 1

Bunnledninger for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Pvc plastledning

Påkostninger: Plastavløp fra tidsrommet 2002 - 2004.

Varme, generelt

Beskrivelse: Ved og elektrisk strøm.

Brannsløkking, generelt

Beskrivelse: Løst 6 kg. ABE pulver håndslukkerapparat.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Naturlige avtrekk via ventiler.

Vurderinger: Utidsmessig anlegg i forhold til dagens konstruksjoner som i hovedsak etableres
med balansert mekanisk ventilasjon.

TG: 2

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: Kraft fremført via kabel. Innvendig åpen innstallasjon.
25 amp. hovedsikring. 8 fordelingskurser. Krussikringer.



Påkostninger: Eldre anlegg som delvis er renovert.
Vedlikehold ol: 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.

Vurderinger:

TG: 2

Elvarme, generelt

Beskrivelse: Elektriske panelover.

Diverse utstyr

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

Fast inventar, generelt

Beskrivelse: Noe gamle plassbygde hyller og reoler i kjeller / kryperomsareal.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Farvet innredning, badekar, servant og wc.

Påkostninger: Sanitærutstyr fra tidsrommet 1987 - 89.

Vedlikehold ol: Brekkasje på wc. Badekar mangler sideplate.

Vurderinger: Deler av sanitærutrustning har TG 3 - wc.

TG: 3

Beskrivelser - UTHUS

Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: Enkel trekonstruksjon av gjenbruksmateriell, pelefundamentert direkte på terreng. Plankegulv på trebjelkelag. Ribbegulv i vedlager i bakkant. Saltakskonstruksjon tekket med bølgeblikkplater. Fremlagt elektrisk strøm.

Vurderinger: Enkel konstruksjon som til dels er oppført av gjenbruksmateriell. Tilstandsgraden er gitt på generelt grunnlag i alder og standard.

TG: 2

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Årlige kostnader

| | | | |
|------------------|-----------------------------|--------|--------|
| Årlige kostnader | Off. utg./ev. eiend.skatt: | 6 000 | |
| | Forsikring: | 5 000 | |
| | Ansatte vedlikeholdskostn.: | 20 000 | |
| | Sum kostnader Kr: | | 31 000 |

Kapitalisert verdi

Kommentar: Takstmannen har ikke kapitalisert netto årlige leieinntekter fordi det i dagens markedssituasjon for utleie ikke er samsvar mellom kapitalisert verdi og markedsverdi.



Gnr. 14 Bnr. 23
BOLIGEIENDOM - Sørlandsveien 511,
8617 DALSGRENDA
RANA KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKSTTEKNIKK AS

Takstforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalleen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350
terje@takstteknikk.no



Org.nr: 976002040

Teknisk verdi bygninger

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):

| | |
|--|------------------|
| FRITTLIGGENDE VILLA | 2 030 000 |
| UTHUS | 70 000 |
| Sum normale byggekostnader: | 2 100 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider): | 950 000 |
| Teknisk verdi bygninger: | 1 150 000 |

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: 200 000

Teknisk verdi inkludert tomteverdi

Teknisk verdi inkludert tomteverdi for det aktuelle takstobjektet: 1 350 000

Markeds- og låneverdi

Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr: 1 150 000

Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr: 1 000 000



Gnr. 14 Bnr. 23
BOLIGEIENDOM - Sørlandsveien 511,
8617 DALSGRENDA
RANA KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
TAKSTTEKNIKK AS

Takstforretning fast eiendom, skade & skjønn.
Rådhusalleen 3, Pb 200 8601 MO I RANA.
Tlf. 75127650. Mob. 41478350
terje@takstteknikk.no



Org.nr: 976002040



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

Bef.dato:
12.01.2015 m.fl.

Side:
14 av 14