



NITO Takst



BOLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang med - arealmåling



Smedshusvegen 30

3658 MILAND

Gnr. 111 Bnr. 7

Kommune: 826 TINN

Befaringsdato: 28.04.2015

Rapportdato: 05.05.2015

RAPPORTANSVARLIG:

Din Taksering AS

Øyvind Reinertsen

Rugdeveien 32, 3617 KONGSBERG

Tel: 97964266

E-mail: reinertsen@dintaksering.no



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet?

Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk

<http://takstverifisering.nito.no>



Smedshusvegen 30
3658 MILAND
Gnr.: 111 Bnr.: 7

Rapportansvarlig:
Din Taksering AS
Øyvind Reinertsen
Rugdeveien 32,
3617 KONGSBERG
Tel: 97964266
E-mail: reinertsen@dintaksering.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 eiendomsmeidler.

Takstrapporten

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer. 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 innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet Boligsalgsrapporten.

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

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

Rapportens struktur

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

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

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- 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 bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

**Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst og NTF**

Side 1 av 10
05.05.2015



Smedshusvegen 30
3658 MILAND
Gnr.: 111 Bnr.: 7

Rapportansvarlig:
Din Taksering AS
Øyvind Reinertsen
Rugdeveien 32,
3617 KONGSBERG
Tel: 97964266
E-mail: reinertsen@dintaksering.no



NITO Takst

Befaring

Rekvirent: Morten Melgård Hansen
Takstingeniør: Øyvind Reinertsen NITO Takst
Rapportansvarlig: Øyvind Reinertsen
Befaringsdato: 28.04.2015
Tilstede: Morten Melgård Hansen

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): HANSEN MORTEN MELGÅRD, MORTENSEN CHRISTINE
Tomteareal: 59323.5m²
Type tomt: Eiet
Matrikkel: Gnr. 111 Bnr. 7
Adresse: Smedshusvegen 30 - 3658 MILAND

Dokumentkontroll

Matrikkel og kart.
Eieres egenerklærings skjema er ikke gjennomgått

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Eldre enebolig som har blitt utbygd siden byggeår og som har blitt innvendig oppgradert. Det er nytt bad på etasjelann.

Det er behov for utvendig oppgradering og noe bæring - bjelkelag i grovkjeller er noe svekket.

Det er ikke krav til toleranser på vegger eller gulv, men gulv i spisestue er veldig skjevt.

Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
Enebolig	ca 1890	1965



Bygg : Enebolig

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". 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 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: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller.	46	46	19	27
Etasjeplan.	88	80	80	0
Loft.	63	61	61	0
Sum bygning	199	188	160	27

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
Kjeller.	Vaskerom.	2 boder og grovkjeller.
Etasjeplan.	Vindfang, gang, stue, bad, kjøkken, spisestue og stue.	
Loft.	Gang og 4 soverom.	

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	199	188,4	160,8	27,6



Kommentarer til arealberegningen

Høyde på dører på loft er lav.

Kommentarer til planløsningen

3 soverom på loft og bad på etasjeplan.

Grunn og fundamenter

*Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.*

Vurdering

Det er norenemasse og stein i området.

TG: 1

Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

På gammel del er det stein/betong.
Det er noe fukt på grunnmur i vaskekjeller - se demering. Det er riss i grunnmur.
Det er støpt gulv i deler av kjeller. Grovkjeller har jordgulv.

TG: 1

Drenering

*Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drensør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

Det er kun brukt drenerende masse til tilbakefylling mot grunnmur.
Dette medfører at det er noe saltutslag på vegger i kjeller og noe fukt på gulv.

TG: 2

Levetid

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

På gammel del er det tømmervegger mens tilbygg er satt opp i bindingsverk - antatt isolert. Gammel del er kledd med eternittplater. Disse kan inneholde asbest og må eventuelt behandles som spesialavfall dersom de fjernes. Når de står urørt er de ufarlige. Det er noen knekte plater og det er behov for overflatebehandling - kun visuelt.

Tilbygg er kledd med trekledning. Det er noe råte på nederste kledningsbord mot nord.
Det er noe råte på stolper på overbygg.

TG: 2

Levetid

Normal levetid for behandlet kledning er 20 - 60 år.
Normalt intervall for behandling av kledning er 6 - 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

TG: 2

Vinduer i gammel del er stort sett doble inn/ut vindu, bad har nye topphengslet vindu med 2-lags glass. Det mangler enkelte vindusfelt - kun ett lag. Det er behov for vedlikehold. Før å gjøre boligen mer energieffektiv anbefales det at vinduer oppgraderes.

Glass i balkongdør er skiftet i 2012.

Innvendig dører: Ny speildør til bad, slette malte dører og fyllingsdører på etasjeplan og loft.

Det er ikke funnet råte i vinduer eller dører ved tilfeldige stikktakinger.

Levetid

Normal levetid for trevinduer er 20 - 60 år.

Normalt intervall for behandling av vinduer er 6 - 12 år.

Normal levetid for innerdører er 30 - 50 år.

Normal levetid for utvendige dører er 20 - 40 år.

Takkonstruksjon

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

Vurdering

Det er ikke tilgang til å sjekke takkonstruksjon.

Taktekking

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

Vurdering

TG: 2

Undertak er rupanel og taket er tekket med stålplater. Det er noe avflasket maling på takplater samt noe bulker.

Det er noe råte i vindskier.

Tilbygg har shingeltak.

Levetid

Normal levetid for shingel er ca 30 år.

Normal levetid for takplater er 30 år.



Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

TG: 2

Det er kun takrenner på overbygd inngangsparti. Det er noe deformasjon på takrenner etter snø.

Levetid

Normal levetid for takrenner og nedløp er 20 - 35 år.

Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

TG: 1

Treplattning i forbindelse med stue på ca 22 m². Treplattningen er i god stand, men har behov for overflatebehandling. Det er stålrekkverk hvor plattningen er over 1 meter over terreng. Det er ikke funnet råte i terrasser eller konstruksjoner med tilfeldige stikktakninger.

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

TG: 3

Teglsteinspipe med åpen peis i stue/gang, Ulefoss etasjeovn i spisestue og Ulefoss vedovn på loft. Pipe er ikke sjekket. Den har ikke tilfredstillende inspeksjonsmuligheter - kledd inne med sementplater og del av kjøkkeninnredning har for kort avstand til pipe. Det er ikke funnet feieluke.

Etasjeskillere

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

Vurdering

TG: 2

Skjevheter er målt med laser på 5 tilfeldige punkt i stue og spisestue. Avvik i stue er målt til +/- 8mm og +/- 25mm i spisestue.

Rom under terreng

Undersøkelsen omfatter visuell kontroll av fuktmåling av tilfeldig valgte punkter på tilgjengelige flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om ikke annet er nevnt.

Vurdering

TG: 2

Det er saltutslag på yttervegger i kjeller og kjeller egner seg ikke til innredning av rom til varig opphold. Del av kjeller er grovkjeller.



Bad, Etasjeplan.

*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

Badet er pusset opp av fagfolk/eier i 2014. Det er ikke dokumentasjon på utførelse. Det er fliser på gulv med varmekabel og Fibo våtromsplater på vegg. Det er dusjkabinett, 100 cm baderomsinnredning med formstøpt vask, toalett og mekanisk avtrekk.
Det er ikke fall på gulv i henhold til våtromsnormen eller tilfredstillende tetting på rørgjennomføringer på våtromsplater. Det mangler tilluft på bad. Sluk er ikke sjekket og membran er ikke påvist.
Det er ikke funnet unormal fukt på badet eller tilstøtende rom på målinger utført med fuktindikator.

Levetid

Normal levetid for bad er 10 -20 år.

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.*

Vurdering

TG: 2

Vaskerom i kjeller. Dette er av eldre opprinnelse med opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er tettet. Vegger og gulv er fuktige.

Levetid

Normal levetid for vaskerom er 10 - 20 år.

Kjøkken

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

Vurdering

TG: 1

Ikea kjøkkeninnredning med hvite profilerte fronter, heltre benkeplate - ikke fastskrudd, opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekk via kjøkkenventilator. Det er noe vannskade på skapfront under vask. Det er ikke funnet unormal fukt på kjøkkenet eller tilstøtende rom på målinger utført med fuktindikator.



Innvendige overflater

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere.

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

Vurdering

TG: 1

Kjeller.

Gulv: Betong på vaskerom, 2 boder og jordgulv i grovkjeller.

Vegg: Mur/tre i vaskerom og 2 boder og steinvegg/betong i grovkjeller.

Himling: Panel/bord i hele kjeller.

Etasjeplan.

Gulv: Furugulv i spisestue, flis på bad og vindfang, laminat i gang, stue, kjøkken og gang.

Vegg: Tømmervegger i spisestue, MDF-plater i stue og gang, tapet på kjøkken, malt panel i gang og fibo våtromsplater på bad.

Himling: MDF-panel i stue og bad, himlingsplater på kjøkken, panel med synlige bjelker i spisestue, panel /slett i gang.

Loft.

Gulv: Gulvplater på 1 soverom og belegg i gang og 3 soverom.

Vegg: Malt plater i gang og 1 soverom, plastpanel i 2 soverom og tømmervegger i 1 soverom.

Himling: Slett malt i gang og 3 soverom og panel i 1 soverom.

Det er noe nye flater på veggere og gulv - bad, MDF-panel/plater og laminat.

Loftet har generelt slitte overflater.

Innvendige trapper

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

Rekkverkshøyder er også vurdert.

Vurdering

TG: 2

Tett trapp til loft. Det mangler rekkverk på kjellertrapp.

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

TG: 2

Det er kobber vannrør og Pvc/støpjerns avløpsrør. Det er foretatt oppgraderinger på bad og kjøkken i forbindelse med endreiner/oppussinger.

Varmtvannsbereder i kjeller.

Levetid

Normal levetid for plastrør/kobberrør er 25 - 50 år.

Normal levetid for bereder er 10 - 25 år.



Smedshusvegen 30
3658 MILAND
Gnr.: 111 Bnr.: 7

Rapportansvarlig:
Din Taksering AS
Øyvind Reinertsen
Rugdeveien 32,
3617 KONGSBERG
Tel: 97964266
E-mail: reinertsen@dintaksering.no



NITO Takst

Elektrisk anlegg

Vurdering

Sikringskap med automatsikringer på loft og fordelingsskap i kjeller. Det er delvis merkede kurser i sikringskap. Noen kurser har jordfeilbryter. Det er noen løse ledninger som må sikres.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur.

Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Det er litt fall til grunnmur fra vest og nord. Dette medfører fukt i kjeller. Støttemur ved terrasse er i betongblokker og virker stabil.

TG: 2

Underskrifter

Kongsberg, 05.05.2015

Takstingeniør

Øyvind Reinertsen