

# Verditakst - fast eiendom



**Knut Hamsuns veg 51 A**  
2830 RAUFOSS  
Gnr. 10 Bnr. 152  
VESTRE TOTEN kommune

**Benevnelse**  
Vertikaldelt tomannsbolig

**BRA**  
144 m<sup>2</sup>

**Markedsverdi**  
Kr. 2 200 000

**Tomteareal**  
596 m<sup>2</sup>



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon, eller besøk <http://takstverifisering.nito.no>

**Oppdragsnr.** 433 662  
**Befaringsdato** 26.09.2017  
**Rapportdato** 04.10.2017

**Rapportansvarlig** Bøverbru Takseringsservice AS  
Takstingeniør: Kjell Åge Pinslund  
Sivesindhøgda 50, 2846 BØVERBRU  
Tlf.: 97074425  
E-post: btak@online.no



## Verditakst - fast eiendom

### Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Knut Hamsuns veg 51 A	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	Bolignr.
Postnr./sted	2830 RAUFOSS	10	152			
Område/bydel	Vestrumenga					
Kommune	VESTRE TOTEN					
Rekvirent	Ramiz Bahtjaraj					
Hjemmelshaver(e)	Ramiz Bahtjaraj					
Befaringsdato	26.09.2017					
Tilstede/opplysninger gitt av	Ramiz Bahtjaraj					

### Premisser - generelle opplysninger

Befaringen er utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander. Denne takstrapporten er en verdi- og lånetakst som benyttes for å ansette eiendommens normale omsetningsverdi. Denne taksttypen forutsetter at det foretas overflatisk visuell bygningsteknisk inspeksjon uten tilstandsvurdering. Verdi og lånetakst må ikke forveksles med Boligsalg rapport som har en mer omfattende bygningsteknisk gjennomgang og hvor det blant annet foretas fuktøk og fuktmålinger, og hvor bygningsdelene tilstandsvurderes med tilstandsgrader og hvor konsekvensene av tilstanden synliggjøres. Oppdraget er utført av en uavhengig NITO takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler NITO Takst har fastsatt for medlemmene.

Vertikaldelt tomannsbolig fra ca 1958 som er tilbygd ca 1977. Tilbygd stuedel i 2014. Inngangsparti fra 2015. Kjeller/u. etasje innredet kjellerstue, tre kjellerrom ikke målbart areal ellers blindkjeller. Åpen terrasse i 1. etasje og overbygd terrasse i u. etasje med separat inngang til kjeller/u. etasje. Overbygd inngang. Frittstående garasje fra 2015 over to etasjer ikke målbart areal mangler dører. Etter opplysning er ikke garasje, tilbygd stuedel og overbygd inngangsparti byggeanmeldt til Vestre Toten kommune.

Boligen er totalrestaurert innvendig i lyse og trivelige overflater fra 2014 - 2016 i 1. og 2. etasje og kjellerstue. Strippet, nybygd bad i 1. og 2. etasje fra 2015. Ikke montert kjøkkeninnredning. Inneholder bla fire soverom.

Nytt inngangsparti og terrasse i hver etasje. Ny garasje over to etasjer ikke ferdigstillet.

Ingen bygningsmessige inngrep for kontroll.

Forøvrig vises til rapportens enkelte punkter.

### Sammendrag

Bjelkelag over grunnmur og yttersviller ikke kontrollert konstruksjonen er lukket. Kjeller med påforet trevegg denne konstruksjonen kan være uheldig ved fuktige kjellermurer, ingen kontroll bak kledde overflater. Blindkjeller under tilbygg er en risikokonstruksjon for fukt og råteskader

### Områdebeskrivelse - beliggenhet - miljø

Vertikaldelt tomannsbolig med god beliggenhet i området Vestrumenga. Ligger i et etablert familie/barnevennlig område med eldre og nyere boligbebyggelse rundt. Ca 1 km til kjøpe og treningssenter med post og bank. Solrikt med fin utsikt. Kort avstand til Vestrumenga barnehage og ca 2 km til Korta barneskole. Ca 7 km til Gjøvik. Ca 2,5 km til ungdoms og videregående skole, til Totenbadet, idrettsplass, Nammo stadion, Raufoss storhall, milevis med lysløyper og turstier.

### Reguleringsmessige forhold

Regulert område.

### Eiendommens tomt

Tomteareal	596,2 m <sup>2</sup>	Type tomt	Eiet	
------------	----------------------	-----------	------	--

### Tomtens beskaffenhet (også vann, vei, kloakk m.m.)

Tomten ligger flatt og terrassert i terrenget og er opparbeidet med plen på en side. Tujaer ved inngang mot vei. Forstøtningsmur på hver side og brosteinsbelagt ved inngang. Gruset parkeringsplass.

Kommunal vei, vann og avløp.

### Terrengforhold

Tomten ligger flatt og terrassert i terrenget.



## Verditakst - fast eiendom

### Eiendommens bygninger

Type bygg	Byggeår	Rehab./ombygd år
Vertikaldelt tomannsbolig	1958	1977 og 2015.
Garasje	2015	

Likningsverdi (år)					
Kjøpsår	2012				
Kjøpesum / kostpris	Kr. 1 200 000				
Forsikringselskap	Gjensidige Forsikring	Type forsikring	Fullverdiforsikring	Polisenummer	

### Bygningsmessig beskrivelse

#### Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Boligen fundamentert på pusset og malt grunnmur, mindre sprekker. Tre kjellerrom ikke målbart areal og innredet kjellerstue i kjeller. Fasadevegg utvendig i u. etasje/kjeller med liggende panel. Ingen grunnmursventilasjon. Tilbygg fundamentert på støpt, malt grunnmur med blindkjeller under. Støpt gulv i u. etasje/kjeller og gruset gulv og tregulv i kjellerrom. Overbygd terrasse i u. etasje/kjeller og åpen terrasse i 1. etasje fundamentert på støpte søyler og trestolper. Byggegrep består av grus/jord. Ingen opplysning om drenering.

#### Konstruksjonsmetode over grunnmur og utvendige fasader

Boligen oppført i bindingsverk med stående panel fra byggeår og tilbygd år, sprekker og noe råteskader i bunn av panel og over flere vinduer på eldre boligdel. Malt panel på yttervegger i 2014. Ingen kontroll av isolasjon og konstruksjon bak panel. Panel på tilbygd stuedel fra 1977 og 2014. Overbygd inngang i 1. etasje med profilerte søyler og støpt trapp fra 2015. Overbygd inngang i u. etasje/kjeller. Etasjeskiller støpt, tregulv og gruset gulv i kjeller/u.etasje og trebjelkelag i 1. og 2. etasje med normal nedbøyning. Ingen kontroll av konstruksjon og isolasjon i gulver. Svingtrapp med rekkverk til kjeller/u. etasje og til 2. etasje. Terrasse i 1. og u. etasje/kjeller fra 2014 på trykimpregnert gulv i u. etasje og acekgulv i 1. etasje. Rekkverk. Himling i u. etasje kledd med stålplater. Støpt trapp ved inngang med stein.



**Råteskader på panel over vinduer og i bunn.**



**Overbygd inngang fra 2015.**



## Verditakst - fast eiendom



*Terrasse i 1. etasje*



*Terrasse i u. etasje*

### Dører og vinduer

Vinduer med isolerglass i 1. etasje og et i u. etasje/kjeller fra 2014. Et eldre vindu i u. etasje/kjeller.  
Ytterdør i hver etasje fra 2015.  
Dør til terrasse fra 2014.

Innvendig malte speil innerdører fra 2014.

### Takkonstruksjon med yttertak

Mønet takkonstruksjon med trapping til tilbygd stuedel. Mønet takkonstruksjon over inngangsparti. Normal nedbøyning.  
Adkomst fra luke på bodrom til kryploft. Ingen ventilasjon. Isolerte etasjeskiller. Upusset pipe.  
Taktekking med stålplater over eldre del, stuedel og inngangsparti. Takplater fra 2014 over tilbygg og inngangsparti. Bulker og avflassing på takplater over eldre del.  
Gesimser, vindskier og dekkbord med beslag. Lufterør over yttertak. Stigetrinn.  
Stålrenner med nedløp som er ført til bakkenivå.  
Beslag: Beslag i overgang bolig/inngangsparti og eldre del/tilbygg. Vannbrettbeslag og helbeslått pipe.



*Bulket og slitt takteking over eldre del.*

### Piper, ildsteder og oppvarming

Teglpiper fra u. etasje til over yttertak. Helbeslått. Feiedør i u. etasje i naboleilighet.  
Ildsteder: Vedovn i kjellerstue i u. etasje som skal monteres tilbake og montere gnistplate under.  
Peisovn i stue.  
Brannmur: Teglvegg i kjeller og fasademur i 1. etasje.

Oppvarming: Vedfyring, gulvvarme i kjellerstue defekt, gulvvarme på bad i 2. og 1. etasje ellers strøm.

## Verditakst - fast eiendom



*Peisovn i stue.*

### Bad og vaskerom

Strippet nybygd bad i 1. etasje i 2015.

Sanitærutstyr bad/wc/vaskerom 1. etasje: Nedfelt håndvask i underskap, vegghengt wc og glassdører til veggduj. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil. Avlufting av kloakk til lufterør over yttertak.

Sanitærutstyr bad/wc/vaskerom 2. etasje fra 2015: Nedfelt håndvask i underskap, wc og badekar. Opplegg for vaskemaskin. Veggventil. Avlufting av kloakk til lufterør over yttertak.



*Bad 1. etasje*



*Bad/wc 2. etasje*

### Kjøkken

Ikke montert kjøkkeninnredning.

### Innvendige overflater

1. etasje malte gipsplater og malte overflater i himlinger.  
Vegger malte gipsplater, fliser og malt strietapet.  
Laminatgulv, fliser og parkettgulv.  
Nye overflater i 1. etasje, 2. etasje og kjellerstue fra 2014-2016.

2. etasje malte gipsplater i himlinger.  
Malte gipsplater, tapet og fliser på vegger.  
Laminatgulv, parkettgulv og fliser.

U. etasje/kjeller malte strukturplater og stubbloft i himling.  
Vegger malt panel og pusset og malt betong.  
Laminatgulv og støpt pusset gulv.

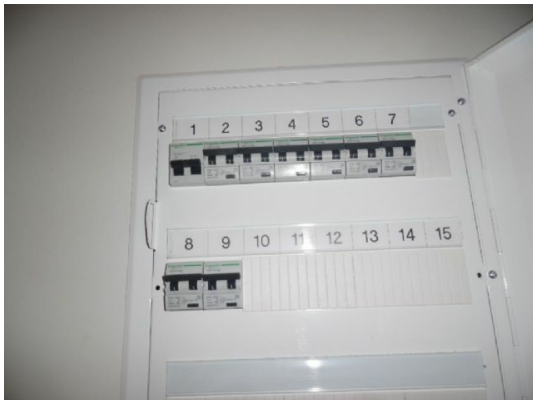
## Verditakst - fast eiendom



*Noe avflassing på vegger i kjellerrom.*

### Elektrisk anlegg

Sikringskap med automatsikringer fra 2016. Jordfeilbryter på hver kurs.  
Downlight med dimming i 1. etasje.



*Sikringskap fra 2016.*

### VVS-installasjoner

Sanitæranlegg: Avløpsrør utvendig ukjent og innvendig soil og pvc. Vannrør utvendig ukjent og kobberrør innvendig. Varmtvannsbereder fra 2014.

### Annet

Verdisikring: Ikke montert røykvarsler og brannslukningsapparat. 3 rømningsveier.  
Ikke montert klesskap.  
Bodrom i 2. etasje.

### Generelt om andre bygg

Garasje over to etasjer fundamentert på upusset lecablokker og betongvegg. Støpt gulv i 1. etasje og gruset gulv i kjeller. Oppført i bindingsverk med liggende panel. Mønet takkonstruksjon med takplater. Vindskier og dekkbord med beslag. Renner og ikke montert nedløp. Ikke montert garasjeport og dør i hver etasje. Garasje ikke målbar areal da det ikke er montert dører og port.

# Verditakst - fast eiendom



Garasje over to etasjer

## Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

"Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" fås ved henvendelse til takst@nito.no.

Vertikaldelt tomannsbolig	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
		BTA	SUM	P-ROM	S-ROM	Primære rom
1. etasje	82	77	77	0	Vindfang, entre, bad/wc/vaskerom, soverom, innredet rom/kjøkken og stue med dør til terrasse. Takhøyde 236 cm.	
2. etasje	48	43	41	2	Mellomgang, tre soverom og bad/wc/vaskerom. Takhøyde 233 cm.	Bodrom.
U. etasje	34	24	24	0	Entre og kjellerstue. Takhøyde 194 - 206 cm.	
<b>Sum</b>	<b>164</b>	<b>144</b>	<b>142</b>	<b>2</b>		

<b>Sum alle bygninger</b>	<b>164</b>	<b>144</b>	<b>142</b>	<b>2</b>	
---------------------------	------------	------------	------------	----------	--

### Kommentarer til arealberegningen

Tre kjellerrom under eldre del ikke målbart areal. Blindkjeller under tilbygg.

### Kommentarer til Grunnboksbladet m.m.

#### Boret

Ingen borettberegning.

#### Konsesjon

Ikke konsesjonspliktig.

#### Sameie

Ingen sameie.

#### Forkjøpsrett

Ingen forkjøpsrett.



## Verditakst - fast eiendom

### Teknisk verdiberegning

Bygg A: Vertikaldelt tomannsbolig	Beregnete byggekostnader	Kr.	3 146 000
	Verdireduksjon	27% - Kr.	849 420
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	2 296 580
Bygg B: Garasje	Beregnete byggekostnader	Kr.	200 000
	Verdireduksjon	4% - Kr.	8 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	192 000
Sum beregnede byggekostnader etter fradrag		= Kr.	2 488 580
Tomteverdi inkl. opparbeidelse		+ Kr.	450 000
<b>Sum beregnet teknisk verdi</b>		<b>= Kr.</b>	<b>2 939 000</b>

### Markedsanalyse

### Verdikonklusjon

Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes!  
Eiendommen er ikke kontrollert for skjulte feil og mangler. Ut i fra visuell besiktigelse og innhentede opplysninger settes:

#### Markedsverdi

**Kr. 2 200 000,-**

#### Sted og dato

Bøverbru, 28.09.2017

Kjell Åge Pinslund

### Dokumentkontroll

#### Fremlagt

Ingen dokumenter fremlagt.

#### Vedlagt

Ingen dokumenter vedlagt.

### Spesielle forhold

Ikke vedlagt målebrev ca areal etter kommunale eiendomsdata under beregnet areal.