

EKSAMEN

Emnekode: IRV42811	Emne: Verditaksering av boliger
Dato: 19.5-2.6.14	Eksamenstid: 19.5.2014 kl. 17.00 - 2.6.2014 kl. 18.00
Hjelpemidler: Alle hjelpemidler tillatt.	Faglærer: Arnstein Thaule, tlf.: 958 65 966
Eksamensoppgaven: Individuell skriftlig hjemmeeksamen. Varighet: 14 dager fra utleveringsdato. Besvarelsen (prosjektoppgaven) skal ha et omfang på opptil 15 sider + evt. vedlegg. Eksamen sensureres av intern og ekstern sensor. Det gis graderte karakterer A - F, der A er beste beståttkarakter, E er dårligste beståttkarakter og F betyr "ikke Eksamen sensureres av intern og ekstern sensor. Oppgaven består av 3 sider, inkludert forsiden. 2 vedlegg som legges ut på fagrommet på Its Learning.	
Sensurdato: <u>24.06.2014</u> Karakterene er tilgjengelige for studenter på studentweb senest 2 virkedager etter oppgitt sensurfrist. Følg instruksjoner gitt på: www.hiof.no/studentweb	
VIKTIG INFORMASJON TIL DEG SOM STUDENT VED Høgskolen i Østfold/SKUT i samarbeid med NEAK: Innlevering/oppgave: kun merkes med KANDIDATNUMMER , dette finner du på: www.hiof.no/student/studentweb . Kandidatnummer er <i>ikke det samme som studentnummer</i> . OBS! Ikke bruk eget navn i noen deler av besvarelsen/oppgaven. Forsiden skal merkes med emne; Verditaksering av boliger og emnekode; IRV42811 i tillegg til kandidatnummer. Det skal leveres to eksemplarer av oppgaven + ett egenerklæringsskjema (dette finner du på www.hiof.no/student/studenthandbok/skjemaer/eksamen/egenerklæring). Egenerklæringsskjema og to eksemplarer av oppgaven sendes til følgende adresse: Høgskolen i Østfold, Pb 700, SKUT studiested Fredrikstad, 1757 HALDEN, merkes NEAK Eksamensbesvarelse. Husk at forsendelsen må være stemplet/signert av posten innen 2.6.14 kl. 18.00. LYKKE TIL 😊	

EKSAMENSOPPGAVE

VERDITAKSERING AV BOLIGER VÅR 2014

Denne eksamensoppgaven har i tillegg 2 vedlegg som legges ut på fagrommet på Its Learning.

Beskrivelse/bakgrunnsinformasjon

Eneboligen til Kari og Per Hansen i Eksempelveien 99, 1234 Oslo skal takseres. Den ligger i et veletablert og populært boområde like ved Ekebergsletta. Du er blitt anbefalt av en eiendomsmegler, Tor Divel, som er ansatt hos Eiendomsmeglingsspesialisten.

Eiendommen, som har gårdsnummer 456, bruksnummer 789, har et tomteareal på 652 m². Du besiktiger eiendommen 10.06.2013. Per Hansen opplyser at de eier eiendommen i fellesskap, hver med en ½-part. Boligen er forsikret i Tryg forsikring. Polisenummeret er 3456789, med hovedforfall 01.09.2012. Fullverdigrunnlaget er kr 3 312 800, og årspremien utgjør 1,55 % av forsikringssummen.

Oslo kommune baserer vann- og avløpsgebyrene på et vannforbruk på 1,3 m³/m² bruksareal. Eksklusive mva. koster vann kr 7,89 pr m³ og avløp kr 11,85 pr m³. I tillegg kommer et abonnementsgebyr på kr 248, som også er belagt med mva. Familien har en 240 L restavfallsbeholder som tømmes 1 gang pr uke. Ligningstaksten på boligen blir opplyst å være kr 1 508 106 for inntekståret 2012.

Eneboligen ble oppført i 1996 og garasjen 2 år senere. Begge er meget godt vedlikeholdt.

Støpt fundament (ringmur) og betongplate med isolasjon mot terreng. Grunnmur i pusset termomur (Thermoblokker er laget av polystyren). Yttervegger i bindingsverk med liggende kledning. Vinduer og balkong-/terrassedører med isolerglass fra byggeåret.

Saltak i trekonstruksjoner tekket med betongtakstein. Etasjeskillere i tre (øverste etasjeskiller undergurt i frittstående takkonstruksjon).

Parkett-, flis- og laminatbelagte gulv. Veggene er dels tapetsert, dels kledd med malt miljø- og glassfiberstrie, panelplater og brystningspanel samt fliser.

Malte himlingsflater. "Down-lights" i baderomshimling i sokkeletasje, trapp og i stue-, kjøkken- og soveromshimling i 1. etasje.

Tretrapper med frittliggende vanger og innstemte trinn mellom etasjene. Atkomst til stablingsloft (uten gulv) via nedtrekkstrapp.

Boligen har kjøkken med integrerte hvitevarer, 2 flissatte bad (badet i underetasjen ble pusset opp/flissatt i 2005).

Underetasjen har gulvvarme i entre og oppholdsrom samt på bad. I tillegg til elementpeis imontert innsats med dører i stue, er det varmekabler på bad og panelovner ellers i 1. etasje.

Boligen har mekanisk avtrekksventilasjon. Tilluft slippes inn via veggventiler og spalteventiler i vinduer, og avtrekk skjer via ventiler på kjøkken, i badene og vaskerom. Sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer og varmtvannsbereder på ca 300 L fra byggeåret plassert i bod.

Garasje med et bruksareal på 36 m² oppført i betong- og trekonstruksjoner. Støpt markplate og grunnmur i betong. Enkel bindingsverkskonstruksjon med liggende kledning. Saltak teknet med takstein. Sidedør og motorisert leddport.

Forretninger, offentlig kommunikasjon, servicetilbud, skoler alle trinn og barnehager like i nærheten. Kort vei til rekreasjonsområder ved fjorden og i marka. Parkering i garasje eller på egen grunn. Utsyn mot nærområdene fra veranda og terrasseplating med gode solforhold.

Oppgavetekst

Takstnøkkelen skal brukes ved løsning av oppgaven. Opplysninger hentes i oppgaveteksten, fra vedlagte tegning og prisliste over renovasjonstjenester. Konstruksjoner beskrives slik du selv ville gjort det i tilsvarende bolig. Bruk egne erfaringstall ved beregning av teknisk verdi. Forsikringspremie og kommunale avgifter må du selv regne ut. Tomtebelastning kan settes til kr 6 500/m² BRA.