



OLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst



Ene/generasjonsbolig **Rydningen 2**

1430 ÅS
Gnr. 74 Bnr. 49
ÅS KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Ulf Eckhoff

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817

Bef.dato
26.04.2011



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



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 (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 befaringsbegrensningen som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)

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

Bef.dato:
26.04.2011

Side:
2 av 18



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



- 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 'Byggforskeren 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 generelt 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. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningmyndigheter 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.
- Fuktindikatorstyr: 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

Boligen kan ikke sammenlignes med dagens forskrifter, hva gjelder isolering, brann og lyd krav.

Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldende byggeforskrifter og lyd/brannkrav etter eiendommens bygge år. Dette kan i noen tilfeller avvike og det kan ikke utelukkes sjulte mangler og feil inne i konstruksjoner som ikke lar seg besiktige.

Dersom det i denne rapporten fremkommer bygningsdeler som er fuktskadet, konstruksjonsfeil eller svikt oppfordres det til



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



undersøkelser på nivå 2 der en gjør inngrep i konstruksjonen. Denne rapporten er utarbeidet på visuell observasjon uten inngrep i konstruksjonene såkalt nivå 1. Normalt vil konstruksjonene være bygget opp etter gjeldende byggeforskrifter og lyd/brannkrav etter eiendommens bygge år.

Dette kan i noen tilfeller avvike og det kan ikke utelukkes skjulte mangler og feil inne i konstruksjoner som ikke lar seg besiktige.

Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Boligen ligger i et meget barnevennlig og attraktivt boområde i Ås. I umiddelbar nærhet finner man barnehage, flotte turterreng, lysløype, Kroerløypa og bussholdeplass. Ca. 2,5 km til Kroer Barneskole (skolebuss). Gang/sykkelvei hele veien. Ca 3 km til Ås sentrum, på gang/sykkelvei hvor man finner ungdoms-/videregående skole, idrettsanlegg, UMB, flere typeforretninger og servicetilbud, samt togstasjon med hyppige avganger til Oslo, Ski og Moss. Ca. 30 min m/tog til Oslo

Ca. 10 min med bil til Ski med Ski Storsenter med over 130 forretninger, flerkino, restauranter mv.

Bussforbindelse fra Danskerud til Drøbak, Ski og Vinterbro, samt direkte "pendlerbuss" til Oslo med rute morgen og ettermiddag.

Flat hjørne tomt med noe synlig fjell og flere usjenerte og koselige uteplasser.

Ene/generasjonsbolig på et plan med innredet kjelleretasje og fritstående garasje med bod.

Særpreget, meget tiltalende enebolig/generasjonsbolig med mange muligheter. Eiendommen er noe oppgradert spesielt i 1. etg., og gir et stilfull, lyst og pent inntrykk. Luftig, meget romslig bolig med en godt utnyttet planløsning. Må sees! Det er foretatt ominnredning av 1. etg. slik at boligen i dag er adskilt med en hoveddel og en sideleilighet. Deler av kjelleretg. er p.t. utleid som hybelleilighet. Ominnredningen til egen sideleilighet i 1. etg. samt utleie i kjeller er ikke søkt Ås kommune.

Innehold

1. etg.: Hoveddel: Felles vindfang, stor hall, flislagt bad/wc, 2 soverom hvorav ett m/utg. terrasse, kjøkken m/spiseplass og vedovn, romslig vinkel stue/spisestue m/åpen himling, innmurt peis og utg. stor terrasse. Generasjonsdel/sideleilighet: Kjøkken m/spiseplass (opprinnelig 2 soverom), stue/soverom, soverom (opprinnelig vaskerom) m/utg. terrasse, bad/wc. Kjeller: Hoveddel: Hall, vaskerom, stor bod/omklingsrom, soverom, hobbyrom, kjellerstue m/utg. ut, 2 boder. Utleid del: Stue m/kjøkkenkrok, bad/wc, innredet rom. Dobbel garasje med bod.



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



Konklusjon tilstand

Enebolig med opprinnelse fra 1977, oppført med bindingsverk kledd med stående tømmermannskledning over grunnmur, grunnmur av leca/lettklinker blokker e.l fra byggeår.

Eiendomen fremstår som vedlikeholdt. Det er med hovedsak kun observert svekkelser som skyldes normal elde og bruksslitasje. Det er noe utbedringsarbeider som er under ferdigstillelse som iflg eier/selger skal gjøres ferdig før visning og overtagelse.

Bygningen er meget innholdsrik og brukes av nåværende eier som generasjonsbolig, eier bor i hoveddelen og hennes aldrende mor bor i senior leiligheten i 1 etg.

Senior leiligheten har en meget praktisk planløsning med utgang til skjermet solrik uteplass fra stue og soverom.

Eiendommen inneholder også en utleie "leilighet" i kjeller, denne er ikke byggeanmeldt.

Det opplyses at verken senior leiligheten eller utleie leiligheten i kjeller er formeldt seksjonert eller registrert i noen kommunalt eller statlig arkiv/register som egen boenhet.

Som det går frem av rapporten er det registrert enkelte symptomer på svik og elde fra normal tilstand, det meste som følge av normal bruksslitasje. Det bemerkes at bygningen trolig er oppført ihht den byggeskikk og forskrifter som var gjeldende på byggetiden i denne tidsepoken.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima, og innemiljø er vesentlig høyere i dag en det var i denne tidsepoken og det må påregnes et avvik i forhold til dagens krav og standarder.

Forøvrig henvises til rapportens enkelte punkter med tilhørende tilstandsgrader.

Tilstandsgrad kan også være gitt ut i fra forventet normal levetid på de aktuelle bygningsdelene og gjenspeiler at deler av normal levetid er oppbrukt.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Markedsverdi (normal salgsverdi):	Kr	3 650 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr	3 041 666

28.04.2011

Ulf Eckhoff

Byggmester/Takstmann Ulf Eckhoff

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

Bef.dato:
26.04.2011

Side:
5 av 16

Ettertrykk forbudt



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Venke Gjerven v/Selgprivat/vBernt Espeleien

Besiktigelse, tilstede

Dato: 26.04.2011 - Ulf Eckhoff Takstmann Tlf.: 90207879
- Venke Gjerven

Dokumentkontroll

Andre dok./kilder: Eier Dato 26.04.2011 Opplysninger fra eier på befaringdagen
Infobank Dato 26.04.2011 Eendomsdata.no

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens Egenerklæring ikke fremlakt
kommentar til
egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 74 Bnr. 49
Hjemmelshaver: Venke Gjervan/Olaug Maralyn Gjervan
Tomt: Eiet tomt. Areal 985,5 m²
Adkomst: Offenlig
Vann: Offenlig
Avløp: Offenlig

Bygninger på eiendommen

Eiet bolig - Hoveddel

Byggeår: 1977.

Garasje - Garasje og bod

Byggeår: 1977.



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



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 verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil 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 - Hoveddel - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	89	86	62	24	Trappegang, gang, soverom, bad/wc, kjellerstue, bad/wc/vaskerom og omkleddningsrom BTA er stipulert av takstmann.
I. etasje	140	136	136		Kjøkken, bad/wc, stue og to soverom BTA er stipulert av takstmann.
Utleid kjeller enhet	53	49	49		Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad/wc/vaskerom BTA er stipulert av takstmann.
senior boenhet	54	52	52		Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom og bad/wc BTA er stipulert av takstmann.
Sum bygning	336	323	299	24	

Eiet bolig Hoveddel - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller	Trappegang, gang, soverom, bad/wc, kjellerstue, bad/wc/vaskerom	Omkleddningsrom
I. etasje	Kjøkken, bad/wc, stue, soverom, soverom 2	
Utleid kjeller enhet	Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad/wc/vaskerom	

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

Bef.dato:
26.04.2011

Side:
7 av 16

Ettertrykk forbudt



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



senior boenhet	Stue med åpen kjøkkenløsning, soverom, bad/wc				
Garasje - Garasje og bod - arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	63	60		60	Garasje og bod BTA er stipulert av takstmann.
Sum bygning	63	60		60	

Beskrivelser - Eiet bolig - Hoveddel

Bygning generelt

Utleid kjeller enhet

Bygning, generelt

Beskrivelse: Praktisk utleieenhet med egen skjermet inngang. Leiligheten har store vinduer i gavelvegg.

Vurderinger: Utleieleiligheten er noe nedslitt og total oppgradering av overflatene bør påregnes. TG: 2
Tg 2-3

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Beskrivelse: Antatt støpt betong fundamenter på stabile masser.

Vurderinger: Det ble innvendig ikke observert synlige svekkelser på de flater som lot seg visuelt besiktige. TG: 1

Drenering

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

Drenering

Beskrivelse: Dreneringen antas og være fra byggeår.
Det er ikke observert platonplast eller lignende på befaringen.

Vurderinger: Tg 2 gitt grunnet levetiden på bygningsdelene. TG: 2

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

Yttervegger

Beskrivelse: Bindingsverk vegg fra byggeår, etter byggeforskriften fra denne tidsepoken skal det være 10 cm mineralull i yttervegg.

Vurderinger: Normal godt vedlikeholdt fasade. TG: 1

Levetider: Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 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 hovedsaklig fra 1978.

Vurderinger: Vinduer normalt godt vedlikeholdt, Tg 2 gitt grunnet TG: 2
levetidsbetraktningene.

Levetider: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

Beskrivelse: Dører hovedsaklig fra 1978, to veranda dører er fra 1987.

Vurderinger: Dørene er normalt godt holdt vedlikeholdt, dørene lukker og tetter godt på TG: 1
befaringsdagen.

Levetider: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

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 gesimsler. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner

Beskrivelse: Plassbygget takkonstruksjon, undertak av rupanel tekket med papp.lekter og betongstein antatt fra byggeår.
Noe av arealet er gulvet til lager plass.

Takkonstruksjonen over stue arealet lar seg ikke besiktiges, grunnet at det er en lukket konstruksjon.
Vurderinger: Loftet er tørt og fint på befaringsdagen. TG: 1
Enkelte fakk langs takutstikket er luftespalten klemt igjen med inn blåst isolasjon, dette anbefalles utbedres.



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



Noe mangelfull lufting i gavelvegger.
Hele gulvet på loftet er etter isolert med innblåst løsisolasjon.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Beskrivelse: Betongstein fra byggeår.
Vurderinger: Taket er kun visuelt befart fra bakkenivå, det er kun observert normal elde og slitasje. TG: 2
Tg 2 gitt p.g.a redusert levetid igjen på materialene.
Levetider: Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.

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.

Kjeller - Kjellerstue

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Lecapipe
Vedlikehold ol: Pipen er ikke pusset.
Vurderinger: Leca pipe skal være pusset på innvendige overflater, og ha 4 fri sider. TG: 2
Utbedring bør påregnes.

1. etasje - Stue

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Elementpeis med peisinnstatts
Vurderinger: Ihht til brannforskriftene. TG: 1
Levetider: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Etasjeskillere

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

Kjeller - Kjellerstue

Frittbærende dekker

Beskrivelse: Etasjeskille av trebjelkelag, over utleie enhet er det lettbetong/siporex elementer.
Vurderinger: Ingen store avvik observert. TG: 1



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



Levetider: Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.
Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

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 baderom 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.

Kjeller - Bad/wc

Sekundære bygningsdeler innvendig, generelt

Beskrivelse: Flisbelagt lite praktisk bad/wc, med dusj, liten innredning og toalett
Vurderinger: Det er ikke annet observert en normal slitasje og elde. TG: 1

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Mekanisavtrekk.
Vurderinger: Ikke annet observert en normal bruksslitasje. TG: 1

Kjeller - Bad/wc/vaskerom

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

Beskrivelse: Flis.
Vurderinger: Det er ikke observert membran under klemring i sluk, ellers TG: 2
Ikke annet observert en normal bruksslitasje.
Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Flis
Vurderinger: Kun observert normal bruks slitasje. TG: 1
Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Hvitprofilert innredning, laminatbenkeplate med nedfelttd servant.
Dusjhjørne av glassvegger, toalett.
Vaskerom inneholder, varmtvannsbreder på 280 liter som forsyner alle 3 boenhetene i bygningen med varmtvann.
Opplegg for vaskemaskin og rustfri utslagsvask.
Vurderinger: Antar at det kan være noe mangelfull tilgang på tilstrekkelig varmtvann vis TG: 1
alle boenhetene er bebodd. Ikke annet Ellers ikke annet observert en normal bruksslitasje



1. etasje - Bad/wc

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Tak-ess

Vurderinger: Ikke observert annet en normal elde og slitasje. TG: 1

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

Beskrivelse: Flis.

Vurderinger: Gulv har manglende fall til sluk, silikon fuge ved overgang gulv-vegg er det på enkelte steder observert sprekker. TG: 2
Detter bør utbedres for og forhindre mulige problemer med fukt inntrengning i materialene.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse: Naturlig avtrekk i tak.

Vurderinger: Naturlig avtrekk var etter byggeforskriftene når denne boligen ble bygget. TG: 1

Utleid kjeller enhet - Bad/wc/vaskerom

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

Beskrivelse: Flis

Vurderinger: Det er målt noe høye fuktverdier, med fuktindikator på arealene rundt toalett. Det er ikke observert membran under klemring i sluk, ellers Ikke annet observert en normal bruksslitasje. TG: 2

Oppgradering må påregnes.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Eldre kobberrør fra byggeår,

Vurderinger: Noe oppgraderinger bør påregnes grunnet naturlig alderssvækkelse på materialene. TG: 2

Kjøkken

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

1. etasje - Kjøkken

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Panel på vegger med fliser over kjøkkenbenk.

Vurderinger: Kun observert normal bruks slitasje. TG: 1

Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Vedovn på kjøkken og element peis med innsats i stue. pusset leca pipe.



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



Vurderinger: Brannsikkert materiale etter forskriftene på gulv. TG: 1
Pipe er ikke pusset i kjellerstue.

Levetider: Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Hvit innredning med profilerte fronter, nedfeltkum med etgrepsbateri, opplegg for oppvaskmaskin, kjøkkenventilator med utlufting over tak.

Vedlikehold ol: Fuge ved overgang benkeplate og vegg bør utbedres for og hindre fukt inntrengning i materialene. Tg 2

Vurderinger: Kun observert normal bruksslitasje. TG: 1

Utleid kjeller enhet - Stue med åpen kjøkkenløsning

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Eldre innredning av lakert tremateriale.

Vurderinger: Noen skjevheter og løse deler observert på befaringdagen. TG: 2
Oppgradering må påregnes.

senior boenhet - Stue med åpen kjøkkenløsning

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Lys profilert innredning med laminatbenkeplate, nedfeltkum og kjøkkenventilator med avtrekk ut i vegg.

Vurderinger: Noen skjevheter og løse deler observert på befaringdagen. TG: 1
Oppgradering må påregnes.

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.

Kjeller

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Panel i taker/himling

Vurderinger: Kun observert normal bruks slitasje. TG: 1

1. etasje

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Hovedsaklig panel i himling.

Vurderinger: Ikke observert annet en normal elde og slitasje. TG: 1



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



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

Beskrivelse: Hovedsaklig laminatgulv, heltregulv i stue og parkett på et soverom.
Vurderinger: Ikke annet observert en normal bruksslitasje. TG: 1

Normal levetid for tregulver 20-40 år
Normal levetid for laminat gulv er 10-30 år

1. etasje - Stue

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Åpen himling med trepanel.
Vurderinger: Ikke observert annet en normal elde og slitasje. TG: 1

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

Beskrivelse: Tregulv
Vurderinger: Ikke annet observert en normal bruksslitasje. TG: 1

senior boenhet - Stue med åpen kjøkkenløsning

Himlinger inklusive taklister

Beskrivelse: Hvitmalt panel
Vurderinger: Ikke observert annet en normal elde og slitasje. TG: 1

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

Beskrivelse: Laminatgulv
Vurderinger: Ikke annet observert en normal bruksslitasje. TG: 1

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.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Boligen har røropplegg fra byggeår, hovedsaklig kobberør og plast i avløpsledninger.
Vurderinger: Noe oppgraderinger bør påregnes grunnet naturlig alderssvækkelse på materialene. TG: 2

Varme, generelt

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming med supplerende ved fyring vis ønskelig. Elementpeis med peisinnstans i stue og nyere vedovn på kjøkken.
Vurderinger: Ingen feil og mangler observert. TG: 1



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



VVS-installasjoner, generelt

Vurderinger: Ingen unormale fuktverdier målt på befaringdagen. TG: 1
Kun observert normal elde og slitasje.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og levegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Trengets fall rundt bygningen.
Vurderinger: Trenget faller mot bygningen ved hoved inngang. TG: 2
Inngang til utleieenhet i kjeller burde hatt sluk i grunn.
Utbedring bør påregnes.

Beskrivelser - Garasje - Garasje og bod

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Garasje med bod oppført på støpt plate i bindingsverk kledd med stående klening, saltak med betongstein.
Vurderinger: Garasjen er normalt godt vedlikeholdt. TG: 1

Verdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Utleievurdering

Bygg/etasje	Areal BTA	Totalt utleibart	Faktisk utleid	Faktisk Årsleie	Årsleie pr m ²	Ansatt Årsleie	Anmerkning
Eiet bolig - Hoveddel							
Kjeller	89						
1. etasje	140						
Utleid	53						
kjeller enhet							
senior	54						
boenhet							
Sum	336						
Garasje - Garasje og bod							
1. etasje	63						
Sum	63						



Gnr. 74 Bnr. 49
Ene/generasjonsbolig - Rydningen 2,
1430 ÅS
ÅS KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Eckhoff Eiendomstakst AS
Lofterødveien 21
3230 Sandefjord
Tlf 90 20 78 79
ulf.eckhoff@takstringen.no
Org.nr: 996 252 817



Totalt	399
Årlige kostnader	
Kostnader:	Ingen
Teknisk verdi bygninger	
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg):	
Eiet bolig Hoveddel	4 370 000
Sum normale byggekostnader:	4 370 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeh.mangler, tilst.svekkelser, gjenst. arbeider):	1 115 000
Teknisk verdi bygninger:	3 255 000
Markeds- og låneverdi	
Markedsverdi (normal salgsverdi) Kr:	3 650 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi) Kr:	3 041 666