

BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

3895 EDLAND

Gnr 99: Bnr 316
0834 VINJE KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Dag Stensrød
Telefon: 952 55 184
E-post: dag@ttbtakst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60
Organisasjonsnr: 992 721 804

Dato befaring: 21.01.2014
Utskriftsdato: 05.02.2014
Oppdrag nr: 186



<http://rapport.ntf.no?id=005391991140205113207186>



Forutsetninger

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 Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

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 (bygningdeler). 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 bygningdeler, 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 befaringen.
- 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 befaringen 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 tilfredsstillende minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

- 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 EI. 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.
- Svipt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikkakninger: 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, svipt.
- 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 befaring 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 befaring og oppdatering.

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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.

Egne forutsetninger

Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto A5.

Gulver/etasjeskiller er kontrollert med laser, Hilti PML 32.

Tilstandsgraden TG 2-3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Krav til tetthet, isolering, etc. er forhold som er vanskelige å oppdage/konstatere etter de til en hver tid gjeldende byggeforskrifter.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere da det ofte ikke gjøres kontroll på yttertak.

Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Når det er en del snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Det vil alltid fra takstmann sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden kan reduseres vesentlig.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.

Verditaksten er utført iht. NTF's regler, NS 3451 og NS 3940. Taksten er kun basert på visuell befaring uten inngrep i byggverket, evt. supplert med enkle målinger. Merk at en verditakst ikke er en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til



Matrikkel: Gnr 99: Bnr 316
Kommune: 0834 VINJE KOMMUNE
Adresse: 3895 EDLAND

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Låneverdi er en forsiktig antatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning. Hvis rapporten er eldre enn seks måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på www.ntf.no.

Konklusjon tilstand

Enebolig med u.etg. og 1.etg., oppført i 1980.
Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Muren er utvendig kledd med skifer, samt muren er pusset i bakkant.
Bygget er oppført i maskinlaft.
Takkonstruksjonen er oppbygget som plassbygget konstruksjon som saltak, med åser og takbord.
Taket er tekket med torv.

Boligen er mye oppusset i de siste fem årene og fremstår i bra stand og godt vedlikeholdt.

Hovedinngangsdør i u.etg. er ny i 2013.
Tre stk. innvendige dører i u.etg. er fra 2012 og er i god stand.
Taktekket er fra 2008, ifølge eier.
Bad mot øst i u.etg. er oppgradert i 2012, og har ikke vært i bruk.
Bad mot vest i u.etg. er oppgradert/renovert i 2012, og arbeidet er utført av Kviteseid Rør.
Bad i 1.etg. er oppgradert i 2008.
To stk. kjøkken i 1.etg. er fra 2008 og er i god stand.
Eier opplyser om at det er borevann som er boret i 2008. Borevannet går til fire enheter.
Eier opplyser om at det er lagt ny kloakkledning i plast ut til offentlig nett i 2013.

Tømmerkonstruksjonen har bemerkninger, på skjevheter
Vinduene har bemerkning på elde/slitasje og isolasjonsverdi.
Dørene er hovedsakelig fra byggeår og har bemerkning på alder/ slitasje.
Takkonstruksjonen har bemerkninger på lufting/ isolering av konstruksjonen.
Bemerkninger på bad i underetasje mot vest, samt bad 1.etg, fallforhold/ utførsel.
Terrasse må påregnes utskiftet.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.



Matrikkel: Gnr 99: Bnr 316
Kommune: 0834 VINJE KOMMUNE
Adresse: 3895 EDLAND

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Markedsverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Enebolig med u.etg. og 1.etg., beliggende på Vågslø i Vinje kommune.

Eiendommen ligger sørvendt, og har gode lys- og solforhold.

Flott utsikt utover Vågsløvatnet.

Tomten er på 1848 m², iht. oppgitte areal på kommunens nettkart.

Boligen er mye oppusset i de siste fem årene og fremstår i generell bra stand og godt vedlikeholdt.

Noe oppgraderinger/ utbedringer må påregnes.

Det er ca. 16 km til Edland Sentrum med lokalt forretningsentrum.

Til Åmot i Vinje som er kommunesentret er det ca 52 km.

Markedsverdien er basert på eiendommens beliggenhet og beskaffenhet, samt vedlikeholdsstatus på boligen, avstand til skole, barnehage og nærbutikk, samt vår erfaring på lignende eiendommer i området.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 3 400 000

SKIEN, 05.02.2014



Dag Stensrød
Takstmann/Eiendomsøkonom
Telefon: 952 55 184

SERTIFISERT TAKSTMANN
FOR BOLIGSALGSRAPPORT
I HENHOLD TIL SETAs
FAGLIGE RAMMEVERK



Matrikkel: Gnr 99: Bnr 316
Kommune: 0834 VINJE KOMMUNE
Adresse: 3895 EDLAND

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde/revirent:	Vest-Telemark Tingrett
Takstmann:	Dag Stensrød
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 21.01.2014. - Dag Stensrød. Takstmann/Eiendomsøkonom. Tlf. 952 55 184 - Stig Ballestad og Gro Stokka. Eiere.

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Enebolig
Om tomten:	Tomten er ikke beskrevet dette på grunnlag av mye snø.
Regulering:	Eiendommen er registrert som boligeiendom. Det er boplikt på eiendommen.
Tilknytning vann:	Eier opplyser om at det er eget borevann, fra 2008, som går til fire enheter.
Tilknytning avløp:	Eier opplyser om at det ble lagt ny kloakk i 2013 til offentlig nett.
Heftelser:	Pr. tlf. med Tinglysningen 23.01-2014 ble det opplyst om Heftelser: Beslutning om tvangssalg. Diverse pantobligasjoner / utleggsforretninger.
Servitutter:	Pr. tlf. med Tinglysningen 23.01.2014 ble det opplyst om to Servitutter: Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om vannledning/ sameie 4 parter.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0834 VINJE Gnr: 99 Bnr: 316
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Stig Ballestad og Gro Stokka
Adresse:	3895 Edland

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Situasjonskart	20.01.2014				
Kommunens nettkart	21.01.2014				
Vinje kommune	23.01.2014				
Eier	21.01.2014				
Statens Kartverk	23.01.2014				

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Eika Forsikring.



Matrikkel: Gnr 99: Bnr 316
Kommune: 0834 VINJE KOMMUNE
Adresse: 3895 EDLAND

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig	
	Byggeår: 1980 Kilde: Iht. eiers opplysninger

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	132	117	97	20	
1. etasje	150	143	143		
Sum bygning:	282	260	240	20	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Hall, bibliotek, soverom, soverom, soverom, soverom, bad, bad	Bod, bod
1. etasje	Hall, stue, stue, stue, kjøkken, kjøkken, soverom, bad	



Matrikkel: Gnr 99: Bnr 316
Kommune: 0834 VINJE KOMMUNE
Adresse: 3895 EDLAND


Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60




Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig	
Overflater, generelt	
Beskrivelse:	I u.etg. er det teppefliser, fliser og tepper på gulv, malt panel på veggene og malt panel i himlingen. I 1.etg. er det parkett på gulv, malt tømmer og malt panel på veggene og malt panel i himlingen.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Mye av innvendige overflater i u.etg. er oppgradert i 2012 og 2013, og overflatene er generelt sett i god stand og godt vedlikeholdt. Tilstandsgrad 0-1. Innvendige overflater i 1.etg. er oppgradert og malt i 2008, og er i bra stand. Stedvis noe mindre defekter. Tilstandsgrad 1.
	TG: 1 

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Ut fra områdekjennskap, antas boligen å stå på sand-/morenegrunn. Det er fundamentert med betongfundamenter.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er meget begrenset utvendig befart pga. mye snø, samt innvendig pga. innredde overflater. Ut fra de observasjoner som er gjort er det ingen store riss og sprekker av betydning. Tilstandsgrad 1.
	TG: 1 

Grunnmur - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.	
Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Ut fra eiers opplysninger samt ut fra synlig i vaskerom, er grunnmur oppført i lettklinkerblokker. Muren er utvendig kledd med skifer i front av boligen, samt muren er pusset i bakkant.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I framkant er det synlig en del sprekker - frostsprengning i skifer, og det er behov for en del vedlikehold. Det er kun små overflater av grunnmur som er synlig, men ut fra de observasjoner som er gjort er grunnmuren i bra stand. Tilstandsgrad 2 pga. alder på muren, med et vedlikeholdsbehov.
	TG: 2 



Drenering - Enebolig

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Beskrivelse:	Ut fra eiers opplysninger er det lagt ny drenering i bakkant av boligen, og arbeidet er utført av maskinentreprenør. Det er utvendig fuksikret med platonplater og lagt drenerør i plast. På siden av boligen antas det å være drenering fra byggeår, med utvendig fuksikring med grydong.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ut fra eiers opplysninger er det laget slik at vannet føres ut langs siden av boligen, og ikke mot boligen i bakkant. Det er prøvd med fuktindikator på gulver, og det er noe fukt - kapilær trykk. Dette er normalt for denne type konstruksjon, pga. datidens fuksikring av grunnen. Tilstandsgrad 2 pga. noe kapilær trykk.
	TG: 1

Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

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:	Bygget er oppført i maskinlaft.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendig er det en del sprekker i tømmer, som er typisk for denne type konstruksjon. Konstruksjonen har i tillegg en del skjevheter, pga. deler av tidligere bærevegger er fjernet. Tilstandsgrad 2 pga. alder på konstruksjonen/ isolering iht. kuldebruer samt skjevheter. Konstruksjonen er malt i 2013 og er generelt sett godt vedlikeholdt.
	TG: 2

Vinduer og dører - Enebolig

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 i u.etg. er i kobla utførelse, fra byggeår. Vinduer i 1.etg. er hovedsakelig i kobla glass, samt noen store åpningsvinduer med to-lags glass fra 1983.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene i u.etg. får Tilstandsgrad 2 pga. elde og slitasje, samt hovedsakelig iht. isolasjonsverdi. Vinduene i 1.etg. får Tilstandsgrad 2 pga. elde og slitasje, og iht. isolasjonsverdi.
	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Hovedinngangsdør i u.etg. er ny i 2013. Dør til bod i u.etg. Terrassedør i 1.etg. Utgangsdør som går ned til egen utgang. Dørene er fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dør til bod i u.etg. trenger justering. Hovedinngangsdør i u.etg. er i god stand. Tilstandsgrad 0. Dørene i 1.etg. får tilstandsgrad 2 pga. elde og slitasje.
	TG: 2




Matrikkel: Gnr 99: Bnr 316
Kommune: 0834 VINJE KOMMUNE
Adresse: 3895 EDLAND

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innvendige dører i u.etg. er furu speildører, som er malt i ettertid. Tre stk. innvendige dører er formpressede dører fra 2012. Innvendige dører i 1.etg. er speildører fra byggeår.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dører i u.etg. fra 2012 er i god stand. Tilstandsgrad 0. Dørene for øvrig i u.etg. får Tilstandsgrad 2 pga. alder, med behov for vedlikehold. Dørene i 1.etg. har noe behov for justeringer og oppgraderinger, pga. normal elde og slitasje. Tilstandsgrad 2.
	TG: 2

Takkonstruksjon - Enebolig
Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Takkonstruksjonen er oppbygget som plassbygget konstruksjon som saltak, med åser og takbord.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er innvendig inspisert, og det er ingen synlig kondensering/lekkasjer i innvendig himling. Utvendig er det vesentlig isdannelse i midtre del av konstruksjonen. Det er synlig luftespalter, men det antas at det er for dårlig lufting i kombinasjon med dårlig isolering og dette gjør at det blir mye isdannelse. Dette kan medføre skader på sikt. Konstruksjonen på østre del - overbygg, har behov for oppretting pga. at det er synlig stor svank i taket. Tilstandsgrad 2, med behov for oppgraderinger/ utbedringer.
	TG: 2

Taktekking - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Undertak er med takbord og platon. Taket er tekket med torv. Ifølge eier er dette utført i 2008.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Arbeidet er stedvis ikke fagmessig utført. Det er ingen lekkasjer. Det er ingen mulighet for inspeksjon pga. mye snø. Det bør påregnes å skifte vindskier. Deler av konstruksjonen som er lite fagmessig utført, får Tilstandsgrad 2.
	TG: 1



Matrikkel: Gnr 99: Bnr 316
Kommune: 0834 VINJE KOMMUNE
Adresse: 3895 EDLAND

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag

Beskrivelse:	Ifølge eier er pipene kledd inn med plastbelagt stål. Takrenner er delvis i plastbelagt stål fra byggeår.	
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før utsifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Takrennene er stedvis i dårlig forfatning, med behov for utsifting samt at det stedvis mangler takrenner og det anbefales å montere takrenner for å unngå sprut på vegg. Pipebeslag er ikke besiktiget pga. snø. Tilstandsgrad 2.	TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendig trapp mellom u.etg. og 1.etg. er en repotrapp i lakket furu.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen har en del bruksslitasje, med behov for vedlikehold. Det anbefales å montere barnesikring i trinn og håndløper på vegg. Tilstandsgrad 1-2.	TG: 1

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Stor terrasse på vestsiden av boligen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassen er i dårlig forfatning og må påregnes utskiftet. Det er vesentlig feil med fundamentering.	TG: 3

Piper og ildsteder - Enebolig

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:	Det er to stk. piper i element fra byggeår. Ifølge eier er begge pipene skiftet over tak i 2009. Feieluker er i u.etg. På pipe mot øst i 1.etg. er det montert en vedovn, som antas er fra byggeår. Det er beslag under ovnen. På pipe mot vest i 1.etg. er det montert en liten vedovn, med beslag og brannmur, og det er montert en åpen peis i stue.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det anbefales å montere beslag under peis i stuen. Ifølge eier var det sist feier i 2012, og det var ingen bemerkninger. Tilstandsgrad 2 pga. alder på ovner.	TG: 1



Matrikkel: Gnr 99: Bnr 316
Kommune: 0834 VINJE KOMMUNE
Adresse: 3895 EDLAND

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Etasjeskillere - Enebolig

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

Gulvsystemer

Beskrivelse:	Etasjeskille er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag).	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er målt med laser, PML32, og det er ingen synlige skjevheter med vesentlige konstruksjonsmessige negative avvik. Gulvene har noe svanker og mindre skjevheter. Tilstandsgrad 2 pga. noe skjevheter i gulver.	TG: 1

Rom under terreng - Enebolig

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

Rom under terreng består av innredde rom i hele u.etg., med trekonstruksjon og tepper/fliser på gulver. Ventilasjon er via ventiler i yttervegger, og det er generelt sett bra ventilasjon. På bad er det ventilasjon med vifter. Det er prøvd med fuktindikator på åpne murflater, og det er noe kapilær trykk i gulver. Det er prøvd med hammerelektrode inn i bakvegg tre steder, og det er ingen fuktutslag av betydning. Generelt sett i bra stand.
TG: 1

Tilstandsgrad 2 pga. at rom under terreng er en risikokonstruksjon, pga. noe kapilær trykk i gulver. Det bemerkes spesielt at rom under terreng er en risikokonstruksjon. Med dette menes det og formidle at selv om det ikke måles fukt med skadelige verdier, kan dette ligge skjult inne i lukkede konstruksjoner.

Bad - Enebolig

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.

Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad



Beskrivelse:	Bad mot øst har fliser på gulv, respateksplater på veggene og panel i himlingen. Rommet inneholder veggmontert toalett, servant med innredning og opplegg til badekar.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er sluk i gulv og sluket er i plast. Det er synlig belegg som membran. Belegget er fra 2000, da badet ble renoveret. Ventilasjon er via vifte i yttervegg. Rommet er oppgradert i 2012, med veggmontert toalett, varmekabler og fliser på gulv og nye vegger. Det er bra fall til sluk. Rommet har ikke vært i bruk, siden det ble renoveret i 2012. Noe gjenstående finish arbeid.	TG: 1



Matrikkel: Gnr 99: Bnr 316
Kommune: 0834 VINJE KOMMUNE
Adresse: 3895 EDLAND



Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Innredning og garnityr for våtrom - Underetasje / Bad	
Beskrivelse:	Bad mot vest har fliser på gulv, respateksplater på veggene og panel i himlingen. Rommet inneholder servant med innredning, veggmontert toalett og dusj på vegg.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er sluk i gulv og sluket er i plast. Det er synlig membran i sluk, som går ned under klemring. Membran er belegg som er fra 2000, ifølge eier. Ventilasjon er via vifte på yttervegg. Rommet er oppgradert/renovert i 2012, og arbeidet er utført av Kviteseid Rør. Det settes bemerkning på generelt sett dårlig fall til sluk, og deler av arbeidet er lite fagmessig utført. Tilstandsgrad 2 pga. dårlig fall på gulv, type konstruksjon og utførelse på arbeidet.
	TG: 2 

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Badet har fliser på gulv, panel på veggene og panel i himlingen. Rommet inneholder toalett, servant med innredning og dusjkabinett.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er sluk i gulvet, og sluket er i plast. Ventilasjon er via ventil i yttervegg. Det er varmekabler i gulv. Rommet er oppgradert i 2008. Det er synlig membran i sluk, men membran er ikke ned under klemring. Det er ikke fall på gulv. Tilstandsgrad 2 pga. utførelse.
	TG: 2 

Kjøkken - Enebolig	
Visuell observasjon 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.	

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Kjøkkenet har parkett på gulv, malt tømmer på veggene og panel i himlingen. Kjøkkeninnredningen er en Ikea-innredning fra 2008, med integrerte hvitevarer.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er montert ventilator med kullfilter, og det er ingen ventilasjon ut i yttervegg. Dette bør utbedres. Avløp fungerer OK, og det er ikke noe fukt i kjøkkenbenk. Innredningen er i god stand.
	TG: 1 



Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

Beskrivelse:	Kjøkken mot øst har parkett på gulv, panel og malt tømmer på veggene og panel i himlingen. Kjøkkeninnredningen er en Ikea-innredning fra 2008.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Avløp fungerer OK, og det er ikke noe fukt i kjøkkenbenken. Det mangler ventilator i rommet, og dette må monteres. Innredningen er i god stand.	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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.

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Eier opplyser om at det er borevann som er boret i 2008. Borevannet går til fire enheter. Vanninntaket er i plastledning. Innvendige synlige vannrør er i kobber og rør-i-rør-system fra 2012. Eier opplyser om at det er lagt ny kloakkledning i plast ut til offentlig nett i 2013. VV-bereder på 300 l er fra 1976., Trykktank er ny i 2008.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ifølge eier fungerer VVS-anlegget godt. Det settes bemerkning på deler av utførsel på sanitæranlegg, pga. rør-i-rør-skap har ingen avløp og dette bør utføres. Tilstandsgrad 1 ut fra alder på anlegget. Tilstandsgrad 2 pga. anlegg av eldre årgang, samt alder på VV-bereder.	TG: 1

Elektriske anlegg - Enebolig

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:	Hovedinntak er på 63 Ampere - tre-fas. Det er 14 kurser med skrusikringer som er fra byggeår, og fire kurser med automatsikringer som er av nyere dato - 2008. Ifølge eier er det varmekabler i hele u.etg. og på bad i 1.etg. Varmekabler på to bad i u.etg. er nye i 2012.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det medfølger ingen dokumentasjon i sikringssskap, og det anbefales en kontroll av det stedlige el-tilsyn.	

Terrengforhold - Enebolig

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

Utendørs, generelt

Beskrivelse:	Utvendige fallforhold blir ikke kommentert pga. mye snø og ingen mulighet for inspeksjon.
--------------	---



Matrikkel: Gnr 99: Bnr 316
Kommune: 0834 VINJE KOMMUNE
Adresse: 3895 EDLAND

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 512 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 1 050 000	
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 462 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 462 000	

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.			
Tomteverdi:	Kr.	500 000	

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger			
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	3 962 000	