

# BOLIGSALGSRAPPORT



## Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

### Vråljosvegen 2169, 3849 VRÅLIOSEN

Gnr 7: Bnr 9 (snr: 1)  
0829 KVITSEID KOMMUNE  
Skolebygg m/ leilighet



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: 02.05.2014  
Utskriftsdato: 19.05.2014  
Oppdrag nr: 239



<http://rapport.ntf.no?id=004382475140519155949239>



## 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 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.

### 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 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 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.

#### TILLEGGSUUNDERSØKELSER

- 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 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.





Matrikkel: Gnr 7: Bnr 9 (snr: 1)  
Kommune: 0829 KVITSEID KOMMUNE  
Adresse: Vråljosvegen 2169, 3849 VRÅLJOSEN

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



## 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](http://www.ntf.no).

## Konklusjon tilstand

Skolebygning i to etasjer med u.etg.  
Grunnmur er antatt oppført i betong med sparestein, samt innvendig isolert med ytong - siporeks.  
Bygningen antas å være oppført i tømmer og er utvendig kledd med tømmermannskledning.  
Takkonstruksjonen er oppbygget som plassbygget konstruksjon som saltak, med sperrer og åser og takbord som undertak.  
Taket er tekket med stålplater.

Bygningen er hovedsakelig av eldre årgang og har behov for oppgradering og utskiftninger.  
Taktekket er hovedsakelig fra 2005  
Deler av beslagsdelen er fra 2013 .  
Kjøkkeninnredningen er fra 2008 ..

Det antas at det ikke er noen form for drenering rundt bygget.  
Utvendig kledning har behov for utskiftninger. Deler av konstruksjonen er i dag åpen, og det må gjøres tiltak for å unngå at vann kommer inn i konstruksjonen.  
Vinduer og dører er av eldre årgang og har behov for oppgradering/utskiftninger.  
Taktekket på nedre del har behov for utskiftning.  
Det må påregnes montering av pipebeslag for å unngå evt. lekkasjer.  
På generelt grunnlag anbefales en kontroll av piper og ildsted av det stedlige brann- og feiervesen.  
Rom under terreng har en del fuktutslag pga. sviktende drenering, og det kan være fukt i bakenforliggende konstruksjon.  
Rom under terreng er en risikokonstruksjon.  
Bad i 2.etg. har behov for utskiftning.  
VVS-anlegget og el-anlegget er generelt av eldre årgang, og det anbefales nærmere kontroll.  
Bod i 2.etg. brukes som vaskerom og rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom.  
Anbefaler kontroll av el-anlegg.

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

## Markedsverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Eldre nedlagt skolebygning med klasserom i u-etg samt 1.etg og leilighet i 2 etasje. Eiendommen er beliggende i Vråljosen i Kviteseid kommune.

Når bygget er oppført er ukjent.

Eiendommen ligger sør-vest og har bra lys- og solforhold.

Hovedveien ( Vråljosvegen) ligger rett nedenfor eiendommen

Tomten er på 3242 m2. iht. kommunens nettkart. Arealene kan avvike noe fra faktisk areal. Arealet er et fellesareal.  
Bygget er av eldre årgang og bygningsmassen er gammel og ikke rasjonell til dagens bruk. Bygget har et akkumulert oppgraderings/ utskiftnings behov.

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

**Markedsverdi (normal salgsverdi)**

**Kr. 200 000**



Matrikkel: Gnr 7: Bnr 9 (snr: 1)  
Kommune: 0829 KVITSEID KOMMUNE  
Adresse: Vråljosvegen 2169, 3849 VRÅLIOSEN

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



SKIEN, 19.05.2014



Dag Stensrød  
Telefon: 952 55 184

## Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde/rekvirent:	Vest-Telemark Tingrett
Takstmann:	Dag Stensrød
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 02.05.2014. - Dag Stensrød. Tlf. 952 55 184 - Thor Reinskås.

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Skolebygg m/ leilighet
Om tomten:	Tomten er på 3242m <sup>2</sup> iht. Nissedal kommune. Det er en fellestomt.
Heftelser:	Beslutning om tvangssalg.24.03.2014
Servitutter:	Bestemmelse om vannledning 17.10.1949 ( Vegvesnet). Bestemmelse om veg. 26.01.1965. Erklæring/ avtale 13.11.1981 ( Televerket ).

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0829 KVITSEID Gnr: 7 Bnr: 9 Seksjon: 1
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Thor Reinskås og Sønner AS
Adresse:	Vråljosvegen 2169 3849 VRÅLIOSEN

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	02.04.2014				
Målebrev	27.04.2014				
Nissedal kommune	12.05.2014				
Kviteseid kommune	12.05.2014				
Statens Kartverk	10.05.2014				



Matrikkel: Gnr 7: Bnr 9 (snr: 1)  
Kommune: 0829 KVITSEID KOMMUNE  
Adresse: Vråljosvegen 2169, 3849 VRÅLJOSEN

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



## Bygninger på eiendommen

### Skolebygg m/ leilighet

#### Skolebygg m/ leilighet



Byggeår: Kilde: Ukjent

#### Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m <sup>2</sup>	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Underetasje	149	118	0	118	
1. etasje	150	140	0	140	
2. etasje	106	98	95	3	
Sum bygning:	405	356	95	261	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

#### Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Underetasje	Klasserom, klasserom, wc, wc, wc	Bod
1. etasje	Gang, trapperom, innredet rom, innredet rom, innredet rom	
2. etasje	Gang, stue, kjøkken, soverom, bad	Bod, bod



## Konstruksjoner

### Skolebygg m/ leilighet

#### Grunn og fundamenter - Skolebygg m/ leilighet

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

#### Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Bygningen antas står på morenegrunn og evt. fjellgrunn. Det er synlig fjell og morene-/sandgrunn i bakkant av bygget. Det er fundamentert på betongfundamenter.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er utvendig befart rundt grunnmur, samt innvendig. Innvendige overflater er stedvis kledd inn. Det er noe riss og sprekker, men ingen riss og sprekker av betydning. Det er en del fukttopptrekk som gir en del avflassing på grunnmur. Tilstandsgrad 1 ut fra de observasjoner som er gjort.	TG: 1 

#### Grunnmur - Skolebygg m/ leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

#### Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Grunnmur er antatt oppført i betong med sparestein, samt innvendig isolert med ytong - siporeks. Grunnmuren er begrenset inspisert på grunnlag av innkleddede flater.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmuren har noe synlig avflassing og saltutslag, med behov for vedlikehold. Tilstandsgrad 2 pga. alder på grunnmur.	TG: 2 

#### Drenering - Skolebygg m/ leilighet

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

#### Drenering

Beskrivelse:	Det antas at det ikke er noen form for drenering rundt bygget . Men bygget står delvis på kapilærbrytende masser.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er synlig fuktutslag inne i kjeller. Det er ikke synlig åpent vann på befaringstidspunktet. Tilstandsgrad 3.	TG: 3 

#### Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Skolebygg m/ leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Yttervegger

Beskrivelse:	Ut fra synlig i vegger antas boligen å være oppført i tømmerkonstruksjon, og utvendig kledd med tømmermannskledning.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Kledningen er av variabel alder og kvalitet, med behov for noe utskiftninger. Tilstandsgrad 2. Deler av konstruksjonen er i dag åpen, og det må gjøres tiltak for å unngå at vann kommer inn i konstruksjonen. Tilstandsgrad 3.	TG: 2 



## Vinduer og dører - Skolebygg m/ leilighet

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:	Vinduene er både enkle vinduer med varevinduer og med kobla utførelse.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Vinduene er antas fra 1960-/1970-tallet, samt eldre. De eldste vinduene får Tilstandsgrad 3. Ellers settes Tilstandsgrad 2-3, med behov for både utvendig og innvendig vedlikehold.
	TG: 2 

### Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Ytterdørene er av eldre årgang.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene er i dårlig forfatning og anbefales utskiftet.
	TG: 3 

### Innvendige dører

Beskrivelse:	Innvendige dører er av variabel alder og kvalitet, og er finerte dører og speildører.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Dørene har behov for oppgradering/utskiftnig. Tilstandsgrad 2-3.
	TG: 2 

## Takkonstruksjon - Skolebygg m/ leilighet

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakninger 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 sperrer og åser og takbord som undertak. Store deler av takbord er skiftet ut i nyere tid. Konstruksjonen er hovedsakelig etterisolert med 15 cm isolasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen synlige lekkasjer. Konstruksjonen er generelt i bra stand.  Det settes bemerkning på lufting, ved at det må åpnes i gavler samt ned i gesimser for å gi bedre lufting for å unngå kondensering. Tilstandsgrad 2.
	TG: 2 

## Taktekking - Skolebygg m/ leilighet

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

### Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Undertak er med takbord og papp. Taket er tekket med stålplater fra 2005 ifølge eier.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taktekket er generelt i bra stand og får Tilstandsgrad 1.  På nedre del av takflatene er stålplatene av eldre årgang, og som har behov for utskiftnig. Tilstandsgrad 2-3 pga. dårlig forfatning.
	TG: 1 





## Renner, nedløp og beslag - Skolebygg m/ leilighet

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

### Utvendige beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløp er i plastbelagt stål. Israft er i plastbelagt stål. Deler av beslagsdelen er fra 2013, og deler er av eldre årgang.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler pipebeslag på tre stk. piper, og dette bør utbedres omgående for å unngå lekkasjer rundt piper. Beslag av nyere dato får Tilstandsgrad 1.  Tilstandsgrad 3 pga. manglende pipebeslag, samt deler av beslag med behov for utskiftning.	TG: 2 

## Terrasse, balkonger, trapper ol - Skolebygg m/ leilighet

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

### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Utvendig trapp foran inngangsparti er i betong.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen har behov for vedlikehold.	TG: 2 

### Trapper og ramper

Beskrivelse:	Innvendige trapper er svingtrapper i tre.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappene er bratte og har korte inntrinn, og har relativt høy slitasje med behov for utbedringer.	TG: 2 

## Piper og ildsteder - Skolebygg m/ leilighet

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:	To stk. piper går fra kjeller og opp til loft, og er i betong. Ifølge eier er det fyringsforbud på pipene. En stk. pipe går fra 2.etg. og opp over tak, og deler av pipen er i tegl og deler er i elementer. I 2.etg. er det montert vedovn. Det er beslag foran ovnen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pipen som er i bruk får Tilstandsgrad 2. To stk. piper som ikke er i bruk får Tilstandsgrad 3. På generelt grunnlag anbefales en kontroll av det stedlige brann- og feiervesen.	TG: 3 



### Etasjeskillere - Skolebygg m/ leilighet

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 gulvene har en del svanker og skjevheter pga. konstruksjonens alder og type oppbygging. Gulver i 2.etg. har vesentlige skjevheter, og det er mye svikt pga. lange spenn på bjelker.	TG: 2 

### Rom under terreng - Skolebygg m/ leilighet

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 hovedsakelig av innredde rom under terreng, samt noe uinnredde rom. Ventilasjon er via luker.

Det er en del fuktutslag pga. sviktende drenering, og det kan være fukt i bakenforliggende konstruksjon.

Deler av overflatene er innkledd, samt at det er tilfarergulv.

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.

Anbefaler ytterligere undersøkelser.

TG: 2

### Bad - Skolebygg m/ leilighet

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 badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad

Beskrivelse:	Badet har belegg på gulv, malte plater og MDF-plater på veggene og malte plater i himlingen. Rommet inneholder dusjkabinett, toalett og servant.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Rommet er av eldre årgang. Det er fall til sluk. Belegget er defekt - med hull, og det må påregnes utskiftning av belegg. Toalett er av nyere årgang. Rommet har behov for oppgradering.  Tilstandsgrad 3 pga. belegg som må skiftes.	TG: 3 

### Kjøkken - Skolebygg m/ leilighet

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.



Matrikkel: Gnr 7: Bnr 9 (snr: 1)  
Kommune: 0829 KVITSEID KOMMUNE  
Adresse: Vråljosvegen 2169, 3849 VRÅLJOSEN

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



<b>Kjøkkeninnredning - 2. etasje / Kjøkken</b>	
Beskrivelse:	Kjøkkenet har laminat på gulv, malte plater på veggene og malte plater i himlingen. Kjøkkeninnredningen er en Ikea-innredning fra 2008.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innredningen har noe behov for justering, samt at det bør lages nye sokler. Det er ingen form for ventilasjon - det er kun omluft via kullfilter. Det anbefales å montere ventilasjon som går opp over tak.
	TG: 1 

<b>Innvendige overflater - Skolebygg m/ leilighet</b>
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.

<b>Overflater på innvendige gulv</b>	
Beskrivelse:	På gulv i 2.etg. er det laminat, tregulv og belegg. På gulv i 1.etg. er det belegg og tregulv.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene er av eldre årgang, med behov for oppussing/oppgradering etter individuelle ønsker og smak.
	TG: 2 

<b>Overflater på innvendige vegger</b>	
Beskrivelse:	På veggene i 2.etg. er det malte flater. På veggene i 1.etg. er det panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene er av eldre årgang, med behov for oppussing/oppgradering etter individuelle ønsker og smak.
	TG: 2 

<b>Overflater på innvendig himling</b>	
Beskrivelse:	I himlingene i 2.etg. er det malte flater. I himlingene i 1.etg. er det panel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Overflatene er av eldre årgang, med behov for oppussing/oppgradering etter individuelle ønsker og smak.
	TG: 2 

<b>VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Skolebygg m/ leilighet</b>	
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.	

<b>VVS-installasjoner, generelt</b>	
Beskrivelse:	Det er vann fra privat borehull, sammen med nabo. Ifølge eier er borehull fra 2008 med trykktank i kjeller. Innvendige synlige vannrør er i plast og i kobber, samt noe er i galvaniserte rør som ikke er i bruk. Avløp går til septik, samt til spredegrøfter - sammen med nabobygg. Anlegget er av eldre dato. Det er koblet vann til 2.etg., hvor det er VV-bereder på 200 l som er fra 2008. Rørøppegget i 2.etg. er av nyere dato.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Opplegg til 2.etg er et enkelt anlegg Generelt er opplegget av eldre dato. Rørøppegget er utført som egeninnsats. På generelt grunnlag anbefales en kontroll av en fagmann.
	TG: 2 



Matrikkel: Gnr 7: Bnr 9 (snr: 1)  
Kommune: 0829 KVITeseid KOMMUNE  
Adresse: Vråljosvegen 2169, 3849 VRÅLJOSEN

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



### Elektriske anlegg - Skolebygg m/ leilighet

Det elektriske anlegg 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:	Sikringsskap i 2.etg. inneholder sju kurser med skrusikringer og fire kurser med kombiautomater, samt overspenningsvern. En skrusikring er koblet ut. Sikringsskapet går kun til leilighet i 2.etg., og det er utenpåliggende ledningsnett. I u.etg. er det sikringsskap med 16 kurser med skrusikringer, og en kurs med kombiautomat.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Anlegget er generelt av eldre dato, og det anbefales en kontroll av det stedlige el-tilsyn. Det medfølger ikke samsvarserklæring/dokumentasjon på anlegget.

### Diverse utstyr - Skolebygg m/ leilighet

Her beskrives utstyr som ikke er medtatt i de øvrige poster. Besiktigelsen gjelder bare utstyr som har vesentlig betydning for boligens standard.

#### Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bod

Beskrivelse:	Boden inneholder opplegg til vaskemaskin med slukløsning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er laget oppkant rundt sluk. Rommet er definert som bod - ikke som et våtrom. Rommet tilfredsstillende ikke krav til våtrom.

TG: 3







Matrikkel: Gnr 7: Bnr 9 (snr: 1)  
Kommune: 0829 KVITSEID KOMMUNE  
Adresse: Vråljosvegen 2169, 3849 VRÅLIOSEN

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



## Beregninger

Teknisk verdi bygninger		
<b>Skolebygg m/ leilighet</b>		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 435 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 3 000 000
<b>Sum teknisk verdi - Skolebygg m/ leilighet</b>	<b>Kr.</b>	<b>435 000</b>
<b>Sum teknisk verdi bygninger</b>	<b>Kr.</b>	<b>435 000</b>

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.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
<b>Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:</b>	<b>Kr.</b>	<b>535 000</b>