

SALGSOPPGAVE

Gnr 10, bnr 80 i Sauherad kommune



Salgsoppgaven omfatter Valebøvegen 280 "Dalsvatn stasjon", 3820 Nordagutu.

Hjemmelshaver til eiendommen er Jon Einar Hovden.

Det vises til kopi av grunnboken, se vedlegg nr. 1.

Advokat Linn Kristin Evju er oppnevnt som medhjelper ved tvangssalg av Aust-Telemark tingrett, og skal gjennomføre salget i henhold til denne oppnevnelsen.

Grunnlaget for tvangssalget er mislighold av lån til Skue Sparebank.

Om eiendommen

Eiendommen ligger i Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu.

Eiendommen ble opprinnelig oppført som stasjonsbygning, rundt 1910-1915. Eiendommen ble ombygget til – og tatt i bruk som – enebolig i 1988/89.

Tomten er 1 537,3 m² eietomt som selger har opplyst er opparbeidet med plen, frukt- og bærbusker. Eier beskriver at det er gruset opp et område foran bygningen, samt at det er klargjort for å bygge en garasje på tomten.

For mer utfyllende beskrivelse, se verditakst av november i år, vedlegg 2.

Eiendommen ble forsøkt solgt i mars 2013. Prospekt med boligsalgsrapport følger som vedlegg 3. I etterkant av det prospektet/boligsalgsrapporten ble utformet, har det vært en vannskade på eiendommen. Skaden ble taksert 5.12.2013. Skaderapport følger som vedlegg 4. Det er antatt at det vil koste kr 207 363 å utbedre skaden, vedlegg 5.

Takst

Eiendommen ble taksert til kr 420 000 den 4. november i år, vedlegg 2.

Prospekt fra 2013 og skaderapport/-taksering er hensyntatt ved fastsettelsen av markedsverdi.

Mulige interesserte oppfordres til selv, eller med sakkyndig hjelp å undersøke eiendommen nærmere.

Heftelser på eiendommen

Pengeheftelser fremgår av vedlegg nr. 1.

Ved tvangssalg vil også pengeheftelser som ikke, eller kun delvis dekkes, av kjøpesummen bortfalle som heftelser på eiendommen.

Oppgjør av kjøpesum

Kjøpesummen skal betales til medhjelper pr. oppgjørsdato, som er 3 måneder fra den dag bud blir forelagt for rettighetshaverne og tingretten for stadfestelse.

Betalingsplikten inntreffer likevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Dersom kjøpesummen eller deler av denne ikke er betalt ved oppgjørsdato, påløper forsinkelsesrente jf. forsinkelsesrenteloven.

Dersom betalingsfristen ikke blir holdt, skal medhjelper straks varsle kjøper om at kjøpet blir hevet dersom kjøpesum med renter ikke blir betalt innen en frist på minst 2 uker.

Mangler - ansvarsfraskrivelse

Eiendommen blir solgt med begrenset rett til å påberope seg mangler. Kjøpers rett til å påberope seg mangler fremgår av tvangsløven § 11-39 til § 11-41.

Mangler vil som hovedregel foreligge dersom eiendommen ikke tilsvarende de opplysninger om vesentlige forhold som foreligger, eller dersom eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med.

I tilknytning til ovenstående vises det til at budgiver selv har ansvar for å undersøke eiendommen, og at det ikke foreligger andre opplysninger til medhjelper enn det som fremgår av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Kjøper kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelper dersom medhjelper har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt grunnlag.

Kostnader ved eiendomsoverdragelse

Kjøper må selv bære kostnadene ved overtakelse av eiendommen. Dette innebærer dokumentavgift på 2,5 % av kjøpesummen og tinglysningsgebyr på kr 525.-

Medhjelper tar forbehold om at satsene kan justeres.

Bindingstid for bud

Av hensyn til saksbehandlingstiden ved bud på tvangssalg, blir det bare tatt hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst 6 uker.

Innsending av bud

Ved første inngivelse av bud, må vedlagte budskjema fylles ut og signeres. Kopi av gyldig legitimasjon skal medfølge. Budskjemaet kan oversendes elektronisk (eks. ved e-post, mms eller faks).

Fordi budrundene skal kunne dokumenteres, kreves skriftlige bud også ved budforhøyelser. Dette kan eksempelvis gjøres ved sms eller e-post.

Bud sendes til medhjelper på e-post lke@lundco.no, tlf 924 31 840 eller per post til adresse som fremgår av brevhodet.

Aksept av bud

Det er tingretten som tar endelig stilling til budet etter at saksøker har gitt anbefaling om godkjenning av budet.

Innvendinger mot stadfestelse av bud må være innkommet innen 2 uker fra mottatt underretning om at bud er begjært stadfestet.

Etter at tingretten har stadfestet bud, har berørte parter 30 dagers ankefrist på avgjørelsen.

Visning

Visninger avtales med medhjelper

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Servitutter

Det fremgår av grunnboken at NSB har rett til vedlikehold av kabler på eiendommen.

Se for øvrig grunnboksutskrift (vedlegg 1) og prospektet fra 2013 (vedlegg 3) side 6.

Vedlegg

- Kopi av utskrift av grunnboken, datert 20.10.14, vedlegg 1.
- Verditakst fra Idland & Lofthus taksering, datert 4. november 2014, vedlegg 2.
- Kopi av prospekt fra Terra Eiendomsmegling fra mars 2013, vedlegg 3.
- Skaderapport fra Idland & Lofthus taksering, datert 9.12.13, vedlegg 4.
- Kalkulasjon Tomannsbolig Dalsvatn Stasjon, datert 6.1.14, vedlegg 5.
- Budskjema, vedlegg 6.







Lund & Co Adv.firma
Notodden AS
Bj. Bjørnsøns gate 2
3674 NOTODDEN

Deres referanse
201404548

Utskriftsdato 20. oktober 2014

Informasjon fra Grunnboken

Kommune **SAUHERAD**
Gårdsnr **10**
Bruksnr **80**

Registreringsenhet:
STATENS KARTVERK TINGLYSINGEN Ajour pr.: **16.10.2014**

Hjemmelsopplysninger

Hjemmelshavere:
16.03.2006 803

HJEMMEL TIL GRUNN
Kjøpesum: 0
Omsetningstype: Skifteoppgjør
HOVDEN JON EINAR
FØDT: 19.04.1968

Påtegning til hjemmel:

19.02.2014 141543

TVANGSSALG BESLUTTET
Navn: **HOVDEN JON EINAR**
FØDT: 19.04.1968
TINGRETT: Aust-Telemark
SAKSNR: 13-198979TVA-AUTE

Pengeheftelser

04.04.2008 271188

PANTEDOKUMENT
Beløp: 1 300 000 NOK
Pantlaster: SKUE SPAREBANK
ORG.NR: 837889812

27.07.2009 548816

PANTEDOKUMENT
Beløp: 45 000 NOK
Pantlaster: SKUE SPAREBANK
ORG.NR: 837889812

21.03.2012 231175

UTLEGGSFORRETNING
Avholdt dato: 21.03.2012 kl.:11:30
Beløp: 70 688 NOK
Saksøker: ENTERCARD NORGE AS
ORG.NR: 980844854
Prosessfullmektig: GOTHIA AS
ORG.NR: 957294227
Saksøkt: HOVDEN JON EINAR
FØDT: 19.04.1968

21.03.2012 231193

UTLEGGSFORRETNING
Avholdt dato: 21.03.2012 kl.:11:40
Beløp: 11 292 NOK
Saksøker: Systemblokk Telemark AS
ORG.NR: 938238049
Prosessfullmektig: Inkassotjenester AS
ORG.NR: 938087164
Saksøkt: HOVDEN JON EINAR
FØDT: 19.04.1968

13.12.2012 1062657

UTLEGGSFORRETNING
Avholdt dato: 13.12.2012 kl.:10:25
Beløp: 291 168 NOK
Saksøker: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
Prosessfullmektig: LINDORFF AS
ORG.NR: 835302202
Saksøkt: HOVDEN JON EINAR
FØDT: 19.04.1968

13.12.2012 1062770

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 13.12.2012 kl.:11:05
Beløp: 182 594 NOK
Saksøker: GE MONEY BANK
ORG.NR: 979264704
Prosessfullmektig: GE MONEY BANK
ORG.NR: 979264704
Saksøkt: HOVDEN JON EINAR
FØDT: 19.04.1968

20.09.2013 796793

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 19.09.2013 kl.:15:00
Beløp: 13 260 NOK
Saksøker: NORGESENERGI AS
ORG.NR: 939692738
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953556472
Saksøkt: HOVDEN JON EINAR
FØDT: 19.04.1968

04.12.2013 1051782

UTLEGGSFORRETNING

Avholdt dato: 03.12.2013 kl.:15:00
Beløp: 142 368 NOK
Saksøker: SANTANDER CONSUMER BANK AS
ORG.NR: 983521592
Prosessfullmektig: KREDINOR SA
ORG.NR: 953556472
Saksøkt: HOVDEN JON EINAR
FØDT: 19.04.1968

Servitutter

IKKE OVERFØRTE DOKUMENTER: DEN MANUELLE GRUNNBOKEN HAR DOKUMENTER SOM ANTAS KUN Å HA HISTORISK BETYDNING, ELLER SOM ER TINGLYST VEDRØRENDE MATRIKKELENHETENS GRENSE OG AREAL.

FOR SERVITUTTER ELDRE ENN FRADELINGSDATO OG EVENTUELLE AREALOVERFØRINGER SOM KAN HA BETYDNING FOR DENNE MATRIKKELENHET HENVISER TIL HOVEDBRUKET / AVGIVEREIENDOMMEN. FOR FESTENUMMER GJELDER HENVISNINGEN SERVITUTTER ELDRE ENN FESTE KONTRAKTEN.

Servitutter i grunn:

15.11.1989 4122

BESTEMMELSE OM GJERDE

NSB rett til vedlikehold av kabler over d.e.

Grunndata

26.03.1987 1166

REGISTRERING AV GRUNN

Denne matrikkelenhet utskilt fra: 0822 / 10 / 23 //

Grunnboken.no er en tjeneste fra Fram Web AS

VERDI- OG LÅNETAKST

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 80
 Kommune: 0822 Sauerad KOMMUNE
 Betegnelse: Gamle Dalsvatn Stasjon
 Adresse: Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu



MARKEDSVERDI (normal salgsverdi):

KR. 420 000

LÅNEVERDI:

KR. 360 000

Enebolig:
 Anneks/Uthus:
 M.fl.

BRUKSAREAL (BRA): AREAL, P-ROM:

187 m² 150 m²
 20 m² 20 m²

Utskriftsdato: 04.11.2014 Oppdrag nr: 130
 Dato befaring: 29.10.2014

UTFØRT AV:
 Joar Lofthus Takstmann MNTF
 Telefon: 950 24 822
 E-post: lofthus@iltakst.no
 Rolle: Uavhengig takstmann

Martin Bjaaland Aakre
 Telefon: 952 38 941
 E-post: martin@iltakst.no
 Rolle: Uavhengig takstmann



NORGES
 TAKSERINGS
 FORBUND



Matrikkel: Gnr 10: Bnr 80
Kommune: 0822 Sauerad KOMMUNE
Adresse: Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu



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.

Forutsetninger

Verditaksten er utført iht. NTFs regler, NS 3940:2012 og 'Takstbransjens retningslinjer for arealmåling'. Det bemerkes at rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. Se forøvrig under Arealer i rapporten. Taksten er kun basert på en enkel visuell befaring uten inngrep i byggverket. Det er ikke foretatt stikktakinger eller annen form for enkle målinger. Det er ikke flyttet på møbler, tepper, badekar/dusjkabinett, hvitevarer eller andre gjenstander. Rapporten er en ren verditakst og må ikke forveksles med en tilstandsrapport, som beskriver byggverkets tekniske tilstand. Dette kan medføre at det kan være skader/mangler ved eiendommen som ikke fremkommer i taksten. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt takstobjektet som beskrevet ovenfor. Takstkonklusjonen baserer seg på objektets tilstand, slik det fremsto befaringsdagen. 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.

En verdi- og lånetakst er ingen tilstandsrapport. Norges TakseringsForbund anbefaler at det ved omsetning av boliger benyttes en Boligsalgsrapport med verditakst.

Arealberegning for boenheter:

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning 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

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan- og bygningsloven. Det er ikke tatt hensyn til eventuelle reguleringer, tiltak eller byggeplaner på eiendommen eller naboeiendommen.

Det gjøres oppmerksom på at grunnbok, panteattest, byggegodkjenning, ferdigattest og målebrev med kart for takstobjektet ikke er innhentet, og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som har betydning for taksten. Tomtearealer er hentet ut fra EDR-register målt på kart, avvik kan oppstå. Byggetillatelse og ferdigattester er ikke sjekket for eiendommen, dette må sjekkes før kjøp.

Datagrunnlag og areal kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon. Opplysninger kan være ufullstendige, ikke à jour, eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende ovenfor undertegnede, leverandør eller programleverandør. Ved salg anbefales Boligsalgsrapport for vurdering av bygningens tekniske tilstand

NB! DENNE TAKSTEN MÅ IKKE FORVEKSLES MED EN TILSTANDS/BOLIGSALGS RAPPORT SELV OM ENKELTE SKADER/SVAKHETER ER NEVNT.

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 80
Kommune: 0822 Sauerad KOMMUNE
Adresse: Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu



Konklusjon og markedsvurdering

Konklusjon		
Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	420 000
Anbefalt låneverdi	Kr.	360 000

Markedsvurdering
Eiendommens salgsverdi er satt ut fra befaring, fremlagte dokumenter, beskrivelser og en total vurdering av eiendommens komponenter. Eiendommens verdi er vurdert etter beste skjønn.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Lund & Co Advokatfirma Notodden AS
Takstmenn:	Joar Lofthus, Martin Bjaaland Aakre
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 29.10.2014. - Martin Bjaaland Aakre. Takstmann. Tlf. 952 38 941

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Gamle Dalsvatn Stasjon
Beliggighet:	Bygningen ligger på eiet tomt med adkomst fra Valebøvegen, gammel togstasjon. Nærområdet er hovedsakelig landbrukseiendommer og andre mindre eneboliger som ligger forholdsvis spredt. Rolig strøk med tett forbigående toglinje. Gode tur og rekreasjonsmuligheter i området.
Bebyggelsen:	Bygningen er oppført i kjente konstruksjoner i 1988. Uthus oppført i 1988. Verksted oppført i 1988.
Standard:	Bygningen anses å ha et større etterslipp på vedlikehold og en dårlig standard. Hovedtyngden av innvendige overflater er meget slitt. Påkostninger på bygningen må påregnes.
Om tomten:	Eiendomstomt på ca 1537,3m ² følge EDR. Tomten er forholdsvis flat med gruset innkjøringsveg og forholdsvis tilgrodd tomt.
Konsesjonsplikt:	Nei.
Regulering:	Eiendommen er regulert til boligformål.
Kommuneplan:	Ikke innhentet.
Adkomstvei:	Fra offentlig vei til privat vei.
Tilknytning vann:	Privat brønn (opplyst i tidligere rapport v/Oddvard Aarnes).
Tilknytning avløp:	Privat septik (opplyst i tidligere rapport v/Oddvard Aarnes).
Andre forhold:	Opplysninger om eiendommen er noe begrenset da eier ikke var tilstede og ga opplysninger om eiendommen. Opplysninger er hentet fra tidligere BSR rapport utført av Oddvard Aarnes, datert: 03.02.13. Anbefaler interessenter å lese BSR-rapport før omsetning av eiendommen. Samt skaderapport.

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 80
Kommune: 0822 Sauerad KOMMUNE
Adresse: Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu




Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0822 SAUHERAD Gnr: 10 Bnr: 80
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 537,3 m ² Arealkilde: Eiendomsdata.no
Hjemmelshaver:	Jon Einar Hovden, Hørtevegen 500, 3811 Hørte
Adresse:	Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Grunnbokutskrift	20.10.2014		Innhentet	2	
Prospekt		Terra Eindomsmegling	Innhentet	47	
Tidligere takst rapport	03.02.2013	BSR v/ Oddvard Aames	Innhentet		
Egne observasjoner	29.10.2014	Gjort på stedet	Innhentet		
Skaderapport	09.12.2013	Idland & Lofthus Taksering AS v/ Einar Idland	Innhentet	16	
Eiendomsdata.no	28.10.2014	EDR Utskrift fra www.eiendomsdata.no	Innhentet	2	

Andre forhold	
Forsikring:	Selskap: Foreligger ikke.
Skattetakst:	Foreligger ikke.
Ligningsverdi:	Foreligger ikke.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Bygningsdata	
	Byggeår: 1988 Kilde: I følge EDR Anvendelse: Boligformål

Kommentar	
Vedlikehold:	Bygningen anses å ha et større etterslipp på vedlikehold. Alle innvendige og utvendige overflater er forholdsvis slitt.
Standard:	Bygningen anses å ha en dårlig standard.

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 80
 Kommune: 0822 Sauerad KOMMUNE
 Adresse: Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu



Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	63	35	0	35	Ikke befart. Areal hentet fra BSR rapport 03.02.13. Pga manglende adkomst.
1. etasje	84	78	78		
2. etasje	80	74	72	2	
Kaldtloft	0	0	0		Ikke målbart areal pga lav takhøyde.
Sum bygning:	227	187	150	37	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal
Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bod 1, bod 2, trapperom
1. etasje	Gang m/trapp 1, bad, trapperom, tv-stue 1, stue, 2 soverom, mellomgang	
2. etasje	Gang m/trapp, kjøkken, stue, soverom	Kott
Kaldtloft		Uinnredet loftsrom


Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Tradisjonell eldre togstasjon oppbygd med kjeller, 2 etasjer og kaldt loft. Bygningen fremstår generelt som meget slitt og umoderne. Terrenget utvendig er forholdsvis flatt, opparbeidet med noe flatt terreng. Noe tilgrodd.
Utvendig:	Bygningen er fundamentert på stedlige masser, oppført på antatt støpte murer. Vegger av enkelt bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermanns kledning. Vinduer av eldre type med enkelt glass og noe isolerglass med sprosser. Merk enkelte sprekte og skadet vinduer. Takkkonstruksjon er oppført som saltak av plassbygde takstoler tekket med takstein. Pipe oppført i teglsteinsprodukter, utvendig delvis pusset over tak.
Innvendig:	1etg: Gulv hovedsakelig pålagt laminat og belegg på overflater. Vegger kledd med brystningspanel og tapet med malt overflate. Himling kledd med takess plater. Baderom med belegg på gulv, panel og tapet på vegger. Bad har vegghengt servant, overskap med speil og belysning samt sideskap. Gulvmontert toalett, badekar og v.v.bereder fra 1984. 2etg: Gulv hovedsakelig pålagt laminat og tregulv. Himlinger med takess plater. Vegger med malt panel og ubehandlet panel. Brystningspanel med tapetserte plater over. Bad med v.v.bereder av ukjent alder, dusjkabinett, vegghengt servant med underskap. Gulvmontert toalett. Kjøkken med heltredører i speilutførelse og benkplate av respatex med nedfelt stålkum. Vifte er montert over komfyrplass.

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 80
Kommune: 0822 Sauerad KOMMUNE
Adresse: Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu



	Innvendig hovedsakelig heltredører med speiler i malt utførelse i 1 og 2etg.
Tekniske installasjoner:	Bygningen har synlig alarm tilknyttet bygningen. Vedfyrte ovner tilknyttet pipe. Sikringsskap står i trappegang 2etg og inneholder eldre skrusikringer og noe automatsikringer.

Annøks/Uthus

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Byggeår ukjent Anvendelse: Annøks

Kommentar	
Vedlikehold:	Bygningen anses å ha et større etterslipp på vedlikehold.
Standard:	Bygningen vurderes å ha en normal standard.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	26	20	20		Utv. boder ikke medtatt i BRA.
Sum bygning:	26	20	20	0	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.	


Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje	Kjøkken m/stue og hems	Utvendig Bod

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Uthus/annøks av eldre type med antatt betongstøpt plate av eldre dato. Vegger oppført i enkelt bindingsverk med stedvis innsatte eldre enkle glassvinduer med sprosser. Tak oppført som saltak tekket med takstein. Mindre takoverbygg ved inngangsparti over platting. Innvendig har bygningen kjøkkeninnredning av heltre med profilerte dører og enkelte glassdører med sprosser. Gulv pålagt laminat, trepanel på vegger og i takhimling.
Tekniske installasjoner:	Innlagt strøm.

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 80
Kommune: 0822 Sauerad KOMMUNE
Adresse: Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu



Verksted

Bygningsdata	
	Byggeår: Kilde: Ukjent bygge år. Anvendelse: Lager/bod

Kommentar	
Standard:	Bygningen anses å ha en dårlig standard.
Vedlikehold:	Bygningen har et større etterslipp på vedlikehold.

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	24	23	0	23	
Sum bygning:	24	23	0	23	

Regler for arealberegning og måleverdige, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal	
Areal oppmålt på stedet. Estimert BTA. Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.	

Romfordeling		
Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Lager/Verksted

Konstruksjon	
En enkel beskrivelse av byggverkets konstruksjon og oppbygning.	
Bygning generelt:	Tradisjonell verkstedbygning/uthus oppbygd over ett plan med pulttak teknet med stålplater. Innvendig er bygningens gulv noe gruset og noe jernbanesviller. Vegger oppført i enkelt bindingsverk med stående bordutførelse med overflatemaling. Bygningen trenger vedlikehold.

Matrikkel: Gnr 10: Bnr 80
Kommune: 0822 Sauerad KOMMUNE
Adresse: Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu



Beregninger

Arlige kostnader

Offentlige avgifter, forsikring, utgifter til vedlikehold etc er ikke tatt hensyn til i takst.

Teknisk verdi bygninger

Eneboilig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	2 850 441
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 100 000
Sum teknisk verdi – Eneboilig	Kr.	750 441

Anneks/Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	104 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi – Anneks/Uthus	Kr.	54 000

Verksted

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	48 000
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 35 000
Sum teknisk verdi – Verksted	Kr.	13 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	817 441
------------------------------------	------------	----------------

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.	150 000
-------------	-----	---------

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	967 441
--	------------	----------------

HJARTDAL, 04.11.2014

Joar Lofthus Takstmann MNTF
Takstmann
Telefon: 950 24 822

Martin Bjaaland Aakre
Telefon: 952 38 941



Sauherad

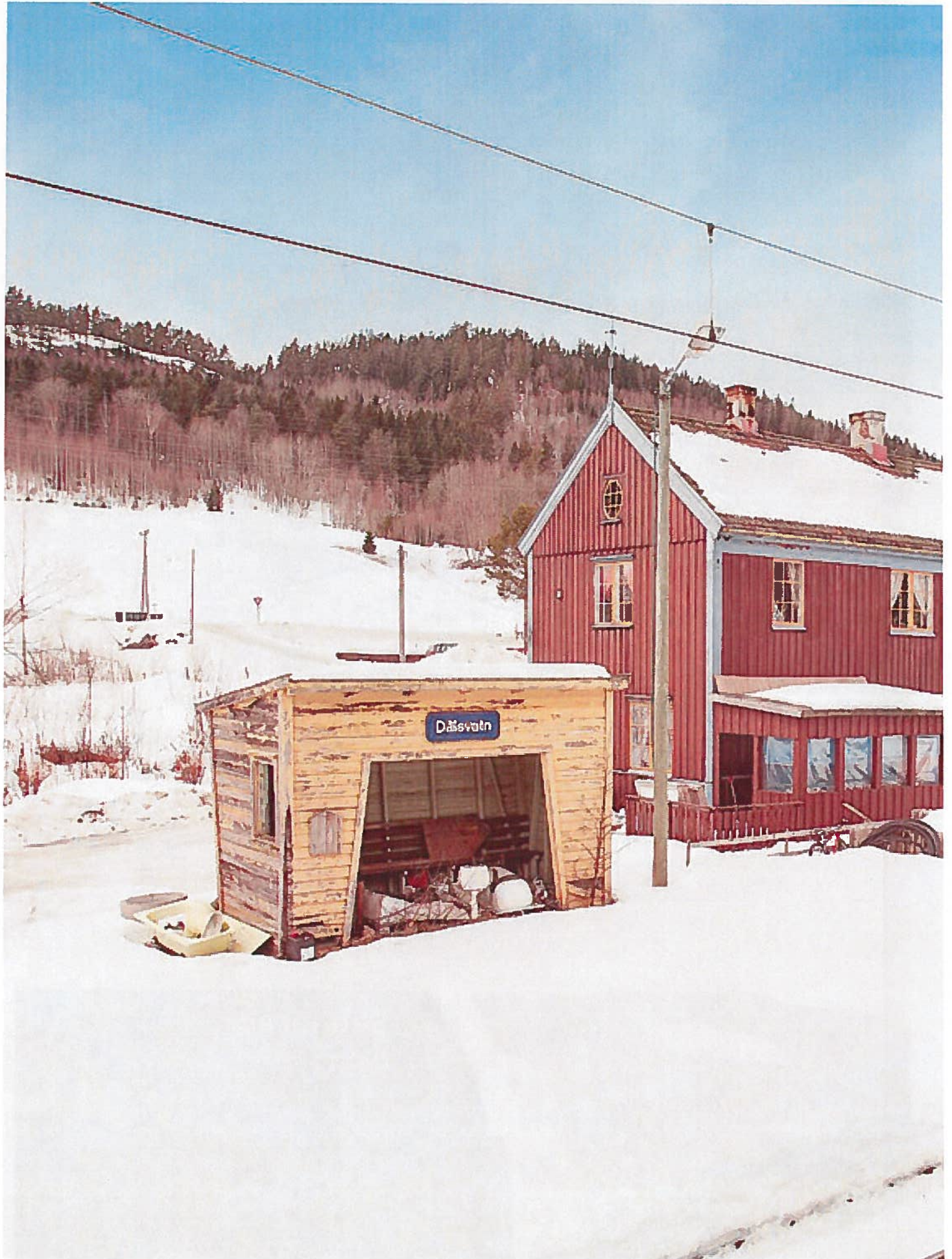
Dalsvatn

Enebolig Valebøvegen 280

Prisantydning: kr 800 000,- + omk.

Omkostninger ca.: kr 22 292,-

Oppdragsnummer: 48130006



Nøkkelinformasjjon

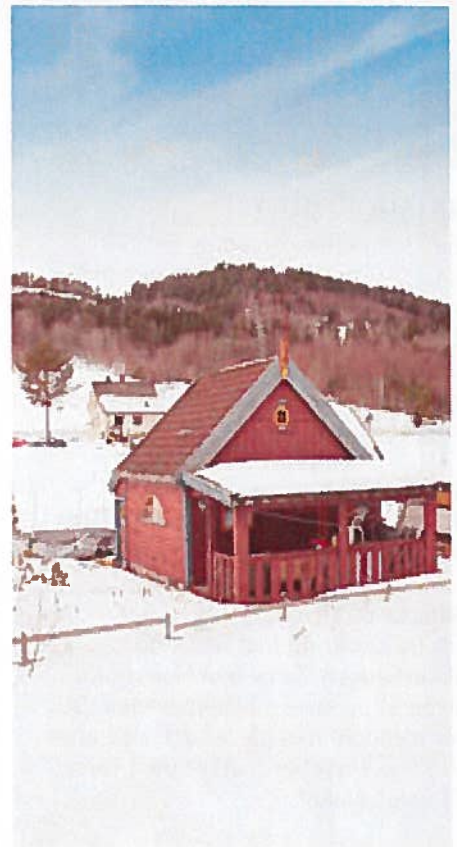
Prisantydning: kr 800 000,-
Verditakst: kr 800 000,-
Omkostninger: ca. kr 22 292,-
Bolitipe: Enebolig
Byggeår: 1914
Bra/P-rom: 185 m²/139 m²
Antall soverom: 3
Eier: Jon Einar Hovden
Oppdr.nr.: 48130006

Eiendom:
Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu
Gnr. 10, bnr. 80, Sauherad
kommune

Arealangivelser er hentet fra vedlagt
takst/boligsalgsrapport avholdt 03.02.2013
av Oddvard Aarnes. Arealberegningene er
utført iht. NS 3940.

Særegenheter

- Landlig, rolig og usjenert beliggenhet
- Flotte turområder, fiskevann og bademuligheter i umiddelbar nærhet



Innholdsfortegnelse

Plantegning:	11
Egenerklæring:	12
Takst:	15
Budskjema:	46



BELIGGENHET

Eiendommen er en tidligere NSB-stasjon. Den ligger mellom Notodden og Skien, omlag 2 mil fra begge byer. Eiendommen ligger landlig til ved store friluftsområder, bade- og fiskevann. Boligen har en usjenert og rolig beliggenhet.

Bebyggelse

Området består hovedsaklig av gårds- og spredt husbebyggelse.

Adkomst

Fra Bø kjører du mot Gvarv og Akkerhaugen. Ta av mot Nordagutu. Sving av til høyre på Valebøvegen. Du ser eiendommen på venstre side etter ca 3 km. Huset er merket med Terra Til Salgs plakat.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Byggemåte

Grunnmur består av en gråsteinsmur/sparesteinsmur. Området der bygget står har et høyt grunnvannsnivå, og i

kjelleren er fukten særlig tydelig. Over grunnmur er bygget ført opp i reisverk og utvendig kledd med stående kledningsbord. Det vil være nødvendig med fornying av ytterkledning. Vinduene er noe varierende i type og har behov for utskifting. Dørene er også av eldre årgang. Taket er tekket med flat teglstein fra byggeår. Takrenner og nedløp må skiftes ut. Anekset er bygget i samme periode som hovedbygget. Bygget er utvendig slitt og med stedvis råte i enkelte detaljer. Det meste av gulvarealet er er med støpt plate på mark. Vedskjulet har enkel fundamentering og er uten fast gulv. Det er ført opp i bindingsverk og utvendi kledd med lektekledning og låvekleddning. Kledningen er stedvis noe dårlig. Taket er tekket med sinkplater. Det er ikke undertak.

Innhold

1.etg.: vf./entre, stue, spisestue, gang/lager, bad, 2 soverom.
2. etg.: trapperom/gang, kjøkken, gang/kontor, stue, bad, soverom.
Kjeller: trapperom og 2 lagerrom

Aneks: kjøkken, stue, soverom og 2 lagerrom.
Vedskjul/lager.

Areal

Bra/P-rom: 185/139 m²
Totalt: Bra/P-rom - 185/139 kvm

1 etg: Bra/P-rom - 77/68 kvm
2 etg: Bra/P-rom - 73/71 kvm
Kjeller: Bra/P-rom - 35/0 kvm

Følgende rom inngår i primærareal: Vf./entre, stue, spisestue, gang/lager, bad, 2 soverom, trapperom/gang, kjøkken, gangsone/kontor, stue, bad, soverom.

Standard

Eiendommen trenger generelt oppussing både utvendig og innvendig. Bygget har utvendig synlig store slitasje og eldetegn. Det er forholdsvis stor fuktighet i kjelleren da grunnvannet står høyt i området. Dette har ført til skader på bla. bjelkelag. Innvendig må man beregne en del arbeid på baderommene. Kjøkkenet er også slitt og har behov for



oppgradering evt. utskifting. De resterende innvendige overflatene er stedvis slitte og med manglende avslutninger.

Hvitevarer medfølger ikke. Se forøvrig Takstmann Oddvar Aarnes sin Boligsalgsrapport for en mer detaljert byggteknisk gjennomgang.

Oppvarming

Vedovn/peis. Ovnene som er montert i huset er ikke forskriftmessig installert etter dagens krav til ildsted.

Tomten

Eiet tomt. Tomtens grunnareal: 1538 m². Tomten er opparbeidet med plen og busker.

Parkering

På egen gårds plass

Vei/vann/avløp

Privat. Kopi av tinglyste avtaler vil bli utlevert ved henvendelse til megler.

Ligningsverdi

I følge Skatteetatens beregningsmodell er eiendommens

ligningsverdi som primær bolig kr 317 307,- for 2012.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifter per år ca. kr 9200,-

Faste løpende kostnader

Kommunale avgifter, strøm og forsikringer.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen da dette ikke var et krav før i 1998.

Utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Konsesjon

Eiendommen er konsesjonsfri.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.



OFFENTLIGE FORHOLD

Eiendommens betegnelse

Gnr. 10 Bnr. 80 i Sauherad kommune

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende er tinglyst på eiendommen:

- Kommunen har legalpant i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.
- Vedlikehold av gjerde mot NSB's gjenværende areal etter nærmere avtale med NSB.
- Gnr. 10 bnr. 80 gis veirett over gnr. 10 bnr. 23
- Forpliktelser i forhold til forskriftsmessig avløp
- NSB har rett til å vedlikeholde/grave eventuelle kabler på eiendommen
- Rett til å bore etter vann. Borested skal godkjennes av NSB.

Reguleringsmessige forhold

Boligen ligger innen Kommuneplanen, LNF, spredt boligbebyggelse tillatt.

PRISANTYDNING INKL. OMKOSTNINGER

800 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

- 172,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
- 1060,- (Tingl.gebyr obligasjon)
- 1060,- (Tingl.gebyr skjøte)
- 20 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 800 000,-))

22 292,- (Omkostninger totalt)

822 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Oppgjør

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøper innbetaler 10 % av kjøpesummen ved kontraktssinnngåelse og resterende ved overtagelse. Dersom det hviler forkjøpsrett på salgsobjektet, skal forskuddet betales senest tre dager etter forkjøpsretten er avklart. Forskuddsbeløpet skal være fri egenkapital og det kan ikke tas pant



i kjøpt eiendom for forskuddsbeløpet. Rentene på forskudd tilfaller selger. Ovennevnte ordning innebærer et avvik fra avhendingslovens bestemmelser om ytelse mot ytelse.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Eierskifteforsikring

Selger har ikke tegnet eierskifteforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring ved kjøp av denne boligen. Det er en retts hjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les om denne på www.help.no og ta kontakt med oss for ytterligere

informasjon.

Energimerking

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Det anbefales at hver budgivers første bud har en tilfredsstillende akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henvise til oppdragstaker.

Budgivning i forbrukerforhold

Som kjøper vil du få forelagt kopi av



Dokumentavgift

En avgift til statskassen som betales ved tinglysing av visse dokumenter. Avgiften utløses ved hjemmelsovergang av fast eiendom og er pr. i dag 2,5 prosent av eiendommens markedsverdi, med visse unntak. Enkelte overføringer er etter nærmere vilkår fritatt fra avgiften, for eksempel arv i samsvar med arvelovens regler, overføring mellom samboere ved samlivsbrudd og ved overføring mellom ektefeller. Ved salg av nyoppførte boliger betales det som regel bare avgift av tomteverdien. Andel eller aksje i borettslag eller boligaksjeselskap regnes ikke som fast eiendom, og omfattes derfor ikke av dokumentavgiftsloven.

budjournal.
Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 3.

ledd forbyr oppdragsansvarlig i forbrukerforhold å videreformidle bud til selger med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Vi fraråder derfor å inngi slike bud da de ikke vil bli videreformidlet til selger. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon i vedlagt budskjema. I følge eiendomsmeglingsforskriften § 6-3 første ledd har oppdragsansvarlig en plikt til å oppfordre oppdragsgiver til ikke å ta imot bud direkte fra budgiver, men henviser til oppdragstaker.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund av 1. februar 2012, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmegleren er underlagt Lov om hvitvasking. Dette innebærer at

eiendomsmegleren har plikt til å melde fra til Økokrim om ev. mistenkelige transaksjoner.

Solgt "som den er"

Eiendommen selges i den stand den var ved kjøpers besiktigelse, jfr Avhendingslovens § 3-9. Dette innebærer bla. at det kun kan påberopes mangel der dette følger av § 3-7 eller 3-8: * kjøper ikke har fått opplysninger som selger kjente eller måtte kjenne til, og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, eller når selger har gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut fra at det har innvirket på avtalen at slik opplysning ikke ble gitt. * det kan også foreligge mangel hvis eiendommen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig. Kjøper kan ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kap 3 enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. Avhendingslovens § 3-9, jfr § 1-2 (2).



Finansiering

Terra Eiendomsmegling har avtale med sparebankene i Terra-Gruppen AS og konsernets produkselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud.

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver

BSU

Staten gir ungdom opp til 34 år et skattefradrag på 20 % på BSU-konto. Maksbeløpet for sparing er 20 000 kr pr år, maksimalt 150 000kr til sammen. Pengene kan kun brukes til kjøp av bolig eller nedbetaling av boliglån. Bankene gir ofte høyere rente på en BSU-konto enn på en vanlig sparekonto.

Boligkjøperforsikring

Gir boligkjøper rett til hjelp fra spesialiserte advokater til å løse uforutsette problemer i forbindelse med boligkjøpet. Tegnes i samarbeid med eiendomsmegler, senest på kontraktsmøtet.

skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 8 900,- og oppgjørshonorar kr 3 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 35 000,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilretteleggingsgebyret og alle direkte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er opprettet 05.03.2013 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Tinglysing av hjemmel

Dersom annet ikke avtales sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtagelse.

Informasjon om meglerforetaket

Terra Eiendomsmegling Midt Telemark AS
Bøgata 61, 3800 Bø i Telemark
Organisasjonsnummer: 990269637

Ansvarlig megler

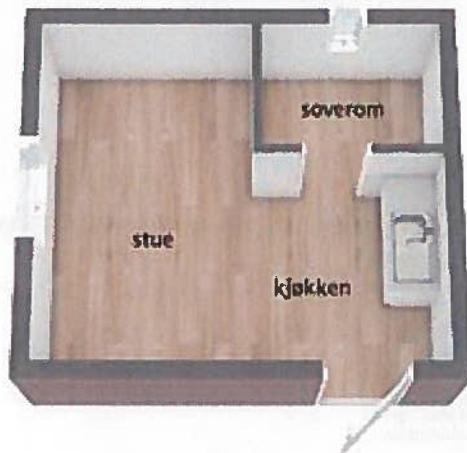
Aud Elin Lio

Tlf: 99 50 54 81

E-post: ael@terraeiendom.no



Anneks



1 etg



2 etg



Egnerklærings skjema

inter hannover

TIL ORIENTERING VIL DETTE SKJEMA VÆRE EN DEL AV SALGSOPPGAVEN.

Meglers oppdragsnummer: - 4813 0006

SALGSOBJEKT (VENNLIGST BRUK BLOKKBOKSTAVER)

- Enebolig eller annen bolig med eget gnr/bnr
 Eierseksjon – alle boliger med seksjonsnummer
 Andel/aksje – alle typer boliger med andel/aksje
 Tomt
 Fritidsbolig
 Annet (spesifiser): _____

- Med verd- og lånetakst
 Med boligsalgsrapport

Gnr.:	10	Bnr.:	80	Snr./andels/aksjenr.:		Festnr.:	
Adresse:	Valebøvegen 280						
Postnr.:	3820	Sted.:	Nordagutu	Kommune:	Sauherad		
Byggeår:	K14	Når kjøpte du boligen?	2002	Hvor lenge har du bodd i boligen?	11 år	Har du bodd i boligen de siste 12 mnd.?	Ja
I hvilket forsikringselskap er det tegnet villa-/hjemforsikring? (ikke Innboforsikring):							
Terra Forsikring							
Type villa/husforsikring?	Standard	<input checked="" type="checkbox"/>	Utvidet	<input type="checkbox"/>			
Polise- / avtalenr.:							
Er det dødsbo?	Ja	<input type="checkbox"/>	Nei	<input type="checkbox"/>			
Avdødes navn:							
Hjemmelshaver:							

SELGER

Selger (1)

Navn	Jon Einar Hovden						
Tlf. privat		Mobil	47 37 09 35	E-post	joneinar748@hotmail.com		
Ny adresse		Postnr		Sted			

Selger (2)

Navn							
Tlf. privat		Mobil		E-post			
Ny adresse		Postnr		Sted			

Innitaler _____

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER		NEI	JA ¹	"HAR IKKE"	KOMMENTARER
1.	Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekk i fliser, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?	X			
2.	Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom, siste 5 år?	X			
2.1	Hvis ja, redegjør for hva som ble gjort.				
2.2	Ble testbækk/membran/sluk oppgradert/fornytt?				
2.3	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses.				
2.4	Er arbeidet utført av ufaglært/egeninnsett/dugnad?				
2.5	Er forholdet byggemeldt?				
3.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med ledsted/ekorstøt/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker eller lignende?	X			
4.	Kjenner du til om det er feil ved utført arbeid/vært kontroll på vann/avløp?	X			
4.1	Er arbeidet utført av ufaglært/egeninnsett/dugnad?				
4.2	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses.				
5.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig lukt eller fuktmerker i underetasjen/kjelleren/krypkjeller?		X		Grunnvatn står noe høyt til tider.
6.	Kjenner du til om det er/har vært tilstøtelse av avløpsrør i skuk eller lignende?	X			
7.	Kjenner du til om det er/har vært f.eks. riss, sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	X			
8.	Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen for eksempel rotter, mus, maur eller lignende?	X			
9.	Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?		X		2010 Tak på østsiden byttet ut
9.1	Har det vært utført arbeid på taktkking/talørens/belegg?				
9.2	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses.				Gjort det selv.
10.	Kjenner du til om det er/har vært mangler/utført arbeider/kontroll ved el-anlegget og andre installasjoner, f.eks. oljetank, sentralstyr, ventilasjon?	X			
10.1	Er arbeidet utført av faglært skal firmanavn, eventuelt også navn på håndverker, opplyses.				
10.2	Kjenner du til om det foreligger samsvarserklæring? (I henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)				
11.	Kjenner du til om ufaglærte personer har utført innvendige og/eller utvendige arbeider som krever faglige kvalifikasjoner som tømmer, murer eller lignende?	X			
12.	Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?	X			
13.	Kjenner du til manglende tilatelse eller ferdigtest?				
13.1	Kjenner du til om det foreligger påbud/nehelse/krav vedrørende eiendommen som ikke samsvarer med degenes bebyggelse?				
14.	Selges eiendommen med utleie leilighet eller hytte?	X			
14.1	Er utleieleiligheter godkjent hos bygningmyndighetene for utleie?				
15.	Er det innredet/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?	X			
15.1	Hvis ja, er det godkjent hos bygningmyndighetene?				
16.	Kjenner du til om det foreligger skaderapporter utarbeidet de siste 5 år?	X			
17.	Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om? Hvis ja, redegjør.	X			

¹ Dette krever kommentar i rubrikkefeltet til høyre.

Innitaler _____

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/ BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:	NEI	JA	KOMMENTARER
18. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?			
19. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økt husleie/aktie fatesutgifter (for eksempel vedlikeholdsbehov)?			

*Tilleggs kommentarer:

*Er det behov for plass til flere kommentarer, kan disse skrives på eget ark

ANSVARLIG MEGLER (MÅ FYLLES UT)

Firma:	Terra Eiendomsmegling Midt Telemark AS	Avdeling:	Terra Eiendomsmegling Bø
Ansvarlig megler:	Aud Elin Lio	Epost:	ael@terraeiendom.no

SIGNERING (MÅ FYLLES UT)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jf vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger). Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om International Insurance Company Of Hannover Limited sitt eierskifteforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company Of Hannover Limited i 6 - seks - måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring ved salg av boligegendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligegendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet
- etter at boligegendommen er lagt ut for salg.

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og Informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt begge parter har signert kjøpekontrakten, begrenset til tre måneder før overtagelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende ledd, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligegendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.		
<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.		
Dato	22/1-2013	Sted	Nardaguten
Selger (1) sign.	Einar Hovden		Selger (2) sign.
			Kumphai Kimpa Hovden



BOLIGSALGSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling
- verdi- og lånetakst



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr. 10 Bnr. 80
Kommune: 822 SAUHERAD

Befaringsdato: 28.01.2013
Rapportdato: 03.02.2013

RAPPORTANSVARLIG:
Aarnes Bygg og Takst
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
E-mail: oddvard@byggogtakst.no



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



Aarnes
Bygg og Takst



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



OM BOLIGSALGSRAPPORTEN

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 NITO Takst og er utført i henhold til NITO's instruksjer. Låneverdien er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

Om takstingeniøren

NITO Takst er ledende i taksering. Våre takstingeniører har en god kompetanse, samt lang erfaring innenfor alle typer byggvurdering. Etter å ha gjennomgått NITO Taksts opplæring innenfor spesialområdet Tilstandsanalyse, blir våre medlemmer godkjent for å utføre blant annet "Boligsalgsrapporten".

Ønsker du å unngå problemer etter at din bolig er omsatt, velger du å la en takstingeniør fra NITO Takst utføre en Boligsalgsrapport.

Klageordning

Det er opprettet en felles, offentlig klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klagenemnden er sammensatt av en nøytral oppmann, 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 denne klagenemnden. 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 i boligsalgsrapporten, utført i henhold til (Norsk Standard) NS 3424 (tilstandsrapport), NS 3940 (arealmåling) og NS 3451 (bygningdeler).

Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med P378 veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også etter denne standarden på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Befaringen

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste detaljeringsnivå. I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

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

Initialer:

Side 1 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



- 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.
- Innredninger, tapeter, gulvbelegg, overflatebehandlinger og andre synlige flater uten konstruksjonsmessig betydning, vil normalt ikke omtales i rapporten.
- 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 befaringsmenningen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikkakninger. Stikkakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller som er spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringsmenningen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Levetidsbetraktninger

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av Byggforskeren Byggforvaltning februar 2010, 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og ca. i et 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 gjennomsnittlig normal levetid.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandsvekkelsener 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 EI. takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.
Arealmålinger utføres som tilleggsoppdrag dersom rekvisenten ber om det.
Verditakst er en tilleggstjeneste som kan leveres dersom rekvisenten ber om det.

Andre uttrykk og definisjoner.

Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk.
Svikt: 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 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 begrenset i befaringsmetoden slik at befaringsmenningen ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
Fuktmålerstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvisenten skal lese gjennom rapporten før bruk og gi tilbakemelding til Takstingeniøren hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaringsmenning og oppdatering.

Eiers egenerklæringskjema

Egenerklæringskjema skal kontrolleres av takstingeniøren. Eventuelle avvik fra gitte opplysninger i egenerklæringskjemaet og forhold takstingeniøren har registrert skal kommenteres i rapporten. Ved dødsbo eller andre forhold som egenerklæringskjema ikke foreligger, skal dette kommenteres.

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

Initialer:

Side 2 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Egne premisser

Besiktigelsen foretatt med snødekt tomt og yttertak, tilstanden ikke kontrollerbar og er basert på eiers opplysninger.

Rapporten er utført som visuell besiktigelse, og ingen konstruksjoner er åpnet.

Befaring

Rekvirent: Jon Einar Hovden
Takstingeniør: Oddvard Aarnes NITO Takst
Rapportansvarlig: Oddvard Aarnes
Befaringsdato: 28.01.2013
Tilstede: Jon Einar Hovden og takstingeniør Oddvard Aarnes

Eiendomsdata

Hjemmelshaver(e): HOVDEN JON EINAR
Tomteareal: 1537,3m²
Type tomt: Eiet
Matrikkel: Gnr. 10 Bnr. 80
Adresse: Valebøvegen 280 - 3820 NORDAGUTU

Dokumentkontroll

Følgende dokumenter er fremlagt:

- skjøte
- egenerklæring
- tidligere takster

Det er ikke innhentet informasjon/dokumenter fra offentlig etat av undertegnede når det gjelder forhold vedr. bolig/byggesaker eller av annen karakter for eiendommen. Informasjon i rapporten bygger på, fremlagt dokumentasjon, eiers egenerklæring, muntlig samtale, Eiendomsverdi A/S sin informasjonsdatabase, samt registrert tilstand på befaringdagen.

Eieres egenerklæringsskjema er gjennomgått

Registrerte avvik fra eiers egenerklæring:

- pkt. 1. Gulvene med belegget har ikke tett løsning
- pkt. 3. Se bemerkninger vedr. ildsted
- pkt. 7 skjeve gulv er registrert
- pkt. 8. råteskader finnes i kjeller og på loft.
- pkt. 9. noe råteskade i tak og på loft.
- pkt. 10. El-anlegget må sjekkes
- pkt. 11. Det er arbeidet med avløpsrør, VVS installasjoner som ikke har fagmessig utførelse.
- pkt. 13. ferdigattest, midlertidige brukstillatelser eller annen dokumentasjon fra det offentlige er ikke sett.

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

Initialer:

Side 3 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Andre opplysninger

FUKTMÅLING / UTSTYR.

Utstyr / instrument : Det benyttes MMS Protimeter

Målinger kan bli utført på forskjellige måter :

FUKTSØK : Instrumentet søker via radiobølger om det er fukt i overflatematerialet eller rett bakenfor. Denne type fuktsøk avdekker ikke fukt lenger inne i en konstruksjon. Typisk benyttes instrumentet til søk på flislagte overflater i bad og vaskerom. I kjellere benyttes instrumentet for søk på yttervegger og gulv i betong eller pussede overflater. På utforede vegger i kjellere vil den fange opp fukt om den ligger tett mot den side vi søker fra.

FUKTMÅLING 1: Dette foregår ved instikk i trekonstruksjoner og leses av som en fuktkvote.

FUKTMÅLING 2. Dette foregår ved et hygrometer som monteres på apparatet og RF i luften måles (relativ fuktmenge).

Konklusjon

Her er nevnt forhold som er vurdert å kunne ha vesentlig betydning, samt andre anbefalte undersøkelser.

Eiendommen med hovedbygning og nåværende annekst var opprinnelig NSB sin jernbanestasjon/stoppested ved Dalsvatn.

Det opplyses om at bygget trolig ble påbegynt i 1912 og stod ferdig i 1914. Bygget / eiendommen har i mange år vært en privatbolig trolig fra rundt 1989. Før dette var det Sauherad kommune som disponerte bygget. (info. fra eier).

Det er kjeller under ca. 3/4 deler av bygget. Det er forholdsvis stor fuktighet i denne da grunnvannet står høyt i området. Dette har ført til skader på deler av bjelkelag o.a. i kjelleren.

Grunnmuren består av solide gråsteinsmurer murt delvis som sparesteinsmurer.

Over grunnmuren er bygget ført opp i reisverk og utvendig kledd med stående kledningsbord.

Kledningsbordene er mye slitt og bør skiftes.

Vinduer og dører er også av eldre type og stedvis kun med enkelt glass.

Taket har saltaksform og er tekket med teglstein som antas å være fra byggeåret. Takrenner og nedløp er svært dårlige og må byttes.

Bygget har 2 piper med flere ildsteder. Ildstedene har forhold som bør utbedres. (se detaljer i rapport)

Det er bad i 1 og 2 etg. Badene er i forholdsvis dårlig forfatning og må påregnes utbedret. Badet i 2 etg. ble bygget som en midlertidig løsning i 2006. (det er ikke søkt om tillatelse).

Kjøkkenet er fra 2002 og har også en del slitasjetegn.

Trappen opp til 2 etg. er i den nedre delen befengt med skader etter at stripet borebille har vært aktiv i denne delen. Dette skjer grunnet for høy fuktighet.

Vann og kloakk har private løsninger. Rørapplegget bærer preg av amatørmessig utførelse. Det elektriske anlegget bør kontrolleres av en fagmann.

På eiendommen står den tidligere utedoen til datidens holdeplass. Denne er bygget om og innredet med stue, kjøkken og et soverom.

Bygget har utvendig synlig store slitasje og eldetegn.

Et enkelt uthus er også oppført på eiendommen samt et lite drivhus. Drivhuset er selvbygget, dvs. en enkel rammekonstruksjon i tre tettet med plast.

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

Initialer:

Side 4 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Bygninger på eiendommen

Type bygg	Byggeår	Rehab.- ombygd år
enebolig	1912-1914	1989

Underskrifter

Årnes, 31.01.2013

Takstingeniør



Oddvard Aarnes

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

Initialer:

Side 5 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Bygg : enebolig

Arealer m.m.

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 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.

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i kategoriene P-ROM og S-ROM. 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 jønters utnyttelse gjelder egne målereglene.

Bygg A: Enebolig - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	85	77	68	9
2	81	73	71	2
kjeller	63	35	0	35
Sum bygning	229	185	139	46

Bygg A: Enebolig - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1	vf/entre, stue, spisestue, gang/lager, bad, 2 soverom	
2	trapperom/gang, kjøkken, gangsone/kontor, stue, bad, soverom	
kjeller		trapperom, 2 lagerrom

Bygg B: Anneks - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	26	23	18	5
Sum bygning	26	23	18	5

Bygg B: Anneks - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1	kjøkken, stue, soverom	2 lagerrom

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

Initialer:

Side 6 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Bygg C: Vedskjul - arealer

Etasje	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
1	25	22	0	22
Sum bygning	25	22	0	22

Bygg C: Vedskjul - romfordeling

Etasje	Primære rom (P-ROM)	Sekundære rom (S-ROM)
1		vedskjul / lager

Sum alle bygg

	Bruttoareal (BTA) m ²	Bruksareal (BRA) m ²		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Sum alle bygninger	280	230	157	73

Kommentarer til planløsningen

Det er bad i begge etasjer. Badet i 2 etg. er av midlertidig art.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering.
Grunnundersøkelser ikke foretatt.

Vurdering

TG: 1

Grunnen består av iflg. eier av leire.

Fundament : Ingen detaljer tilgjengelig, av den grunn benyttes generell vurdering. I tidsrommet 1900-1940 ble fundamentene etter hvert utført som såler av betong med til dels store mengder sparestein. Høyden på sålen kunne være 0,5-0,8 m. Enkel armering ble også brukt.

Stabilitet : Virker til å være stabile

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

Initialer:

Side 7 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Grunnmur

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vurdering

Grunnmuren består av en gråsteinsmur/sparesteinsmur (ca. 80-100cm tykk). Muren har betongoverflate i visse arealer men har også synlig stor gråsteinsmur. På en del av grunnmursveggene er det utførelse med teglsteinforblending med luftespalte mellom. (info. ved. luftespalte mottatt av eier). Det som var synlig av murene virket stabilt og uten sprekker/riss av betydning.

På toppen av muren i overgang til bunnsviller/reisverk er det stedvise felter med kondensering som fører til oppfukning i disse områder.

Utvendig var det lite å se til grunnmuren grunnet mye snø og tildekte arealer ved muren.

TG 1-2

Drenering

*Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør.
Observasjonene er visuelle.*

Vurdering

Området der bygget står har et høyt grunnvannsnivå som i lengre tid har ført til oversvømmelser i kjelleren. Nåværende eier forteller om gjentatte ganger med utpumping av vann fra kjeller. For et par år siden oppdaget han at avløpsrøret som går ut på nordre side var tett.

Røret er spylt opp slik av avløpsrøret som fører til en kum på andre siden av jernbanelinjen ble åpnet. Det viste seg at et rør som går videre fra denne kummen også var tett. Dette ble byttet og består nå av et plast 110 rør.

Under befaring var det ikke stående vann i kjelleren men vannet stod ca. 15 cm under topp betonggulv. Det var lett å se dette da gulvet er tatt opp (15-20 cm bredde) i en lengde mot et sluk i det ene rommet. Fra sluket er det så drenering ut som beskrevet over. Eier forteller også at det ligger drenerør langs husveggene. Hvorvidt dette ligger rundt hele huset vites ikke, men eier har sett rørene da han har gravd seg helt ned i et område og så der rørene. Rørene var, slik det ble fortalt, trolig teglsteinsrør. Utenpå grunnmuren var det smurt på en svart masse.

Det var områder i kjelleren der fukten var særlig tydelig i gulvet.

Levetid

Levetid

Forventet levetid for drenering er i følge NBI fra 20 - 60 år.

TG: 3

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

Initialer:

Side 8 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Veggkonstruksjon og utvendige fasader

Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldig valgte stikktaginger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Vurdering

TG: 3

Bygget er høyreist med romhøyder på h.h.v. 2.70 mtr. i 1 etg. og 2.6mtr. i 2 etg. samt med et stort loft på toppen. Eier har under et arbeid i veggen registrert at det er en reisverksvegg. Reisverk består av grove planker satt mot hverandre (not og fjær). Denne veggtype ble vanlig på slutten av 1800 tallet. Konstruksjonen består av tykke planker med not og fjær som settes vertikalt, og danner en massiv bærende vegg. På utsiden av plankene avstives veggen med skråbånd, spikerslag og tildels vertikale stolper. Denne type vegg er normalt kledd utvendig med trepanel. Sammenlignet med tømmervegger gir reisverk dårligere varmeisolasjon, men bruk av papp gjør som regel veggene tettere. Den utvendig kledningen er slitt og har stedvis noen råtepunkter som sees. Det vil være nødvendig med fornying av ytterkledningen.

Levetid

Vedlikeholdsintervaller for trepaneler er ved maling 6 - 12 år
ved beis 2 - 4 år
ved dekkbeis 4 - 8 år
Trepaneler utskiftning beregnes fra 20 - 60 år

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

Initialer:

Side 9 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Vinduer og dører

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktaginger 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.

Vurdering

TG: 3

VINDUER: Det er noe varierende type vinduer i boligen. I 1 etg. er de fleste av vinduene med koblede rammer, antatt fra slutten av 80 tallet. I gangen (nordre side) var det kun enkelt glass i vinduet. Vinduet på soverom vest i 1 etg. var med 2 lag isolerglass datert 2.79. Vinduet lot seg ikke lukke ordentlig. I 2 etg. er det hovedsakelig eldre vinduer og enkelte av de med kun enkelt glass.

Vinduene i bygget har behov for utskiftning samt utvendig bedre detaljutførelser av belistning på enkelte. Noe ser en er utført av ufaglært med fare for inntrenging av fukt ved slagregn.

Dørene er også av eldre årgang, dette gjelder både inner og ytterdører. Noen av innerdørene er vanskelig å lukke. En verandadør i 1 etg. (nordre side) har kun enkelt glass.

Levetid

Levetid

I henhold til NBI er normal levetid for vinduer fra 20 - 60 år.
I henhold til NBI er normal levetid for ytterdører av tre fra 20 - 40 år
I henhold til NBI er normal levetid for innerdører fra 30 - 50 år.
I henhold til NBI er normal levetid for malte treporter fra 10 - 20 år.
Vedlikeholdsintervaller for trevinduer ved maling 2 - 6 år
ved beis 1 - 3 år
Trevindu utskiftning beregnes fra 20 - 60 år

Trevindu kontroll og justering og skifting av tetningslister 2 - 8 år

Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år.

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

Initialer:

Side 10 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Takkonstruksjon

Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktaginger foretas. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende.

Vurdering

Takfasong : saltak

Takkonstruksjon : Taksperrer 10 x 13 cc 105 cm. over 2 bærende

Isolering i himling : Ingen informasjon

Ventilasjon : Via naturlige utettheter i konstruksjonen samt et stort loft (stort volum)

Fukt : Stedvis ser en punkter/mindre felt der det har vært fuktpåvirkning.

Råteskader : Det ble registrert et felt i nordøstre takflate helt øst ut mot gesims. Det er her et felt med noe råtebefengt materialer.

Treskadeinsekter: Treskadeinsekt (trolig husbukk) har vært aktiv i en kort bjelke ut mot yttervegg (gavlvegg sør)

Sopp: Litt sett ved de områder som har vært utsatt for noe fukt.

Det var mye lagret på loftet slik at alle overflater er ikke sett. Hovedinntrykket er imidlertid at det er en solid takkonstruksjon som i det aller vesentlige er inntakt.

TG 2-3

Stedvise punkter / mindre felt gis TG 3, dvs. de bør utbedres.

Taktekking

TG: 2

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser.

Vurdering

Taktekkingen antas å være fra byggeår dvs, ca. 100 år gammel.

Taket er tekket med: Flat teglstein.

Undertak: bordet / og pappet / ikke undertak

Vindski: 2 stk. vindskibord med vannbord og beslag, noe slitt og enkelte råtepunkter

Gesimser: Noe malingsavflassing

Annet :

Taket var dekt med snø under befarung og ikke synlig. Det ble imidlertid sett et eksemplar av teglsteinen som ser veldig solid ut.

Teglsteinen er imidlertid svært gammel og en må regne med at det kan bli nødvendig å skifte steinen.

Levetid

Levetid

Intervaller for omlegging av betongtakstein er i NBI anslått til 25 - 45 år.

Forventet levetid for betongtakstein er i NBI anslått til 30 - 60 år.

I henhold til NBI er intervallet for utskifting av vindski/ vannbord av tre 15 - 25 år.

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

Initialer:

Side 11 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Vurdering

Det er montert 1 stk. lite takvindu som er tilgjengelig på loftet. Vinduet ser fortsatt ut til å holde tett. Det var litt eldre fuktmerker å se men ikke alvorlig.

TG: 2

Renner, nedløp og beslag

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

Vurdering

Takrenner og nedløp er gamle og må skiftes. (Sinkrenner)
Nedløpene er ikke koblet til avløp.

TG: 3

Levetid

Levetid

I henhold til NBI er normal levetid for takrenner og nedløp av stål og sink fra 25 - 35 år.
I henhold til NBI har luftelyrer og ventilasjonshetter en forventet levetid fra 20 - 40 år

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

Initialer:

Side 12 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Terrasse, balkonger og utvendige trapper

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

Vurdering

Verandaer og trappeadkomster var dekket av snø og med begrenset mulighet for inspeksjon.

HOVEDINNGANG.

Ved hovedinngangen er det et lite takoverbygg (originalt). Plattingen var av tre med 2 opptrinn. Det var mye snø mot konstruksjonen slik at detaljer var vanskelig å observere.

VERANDA NORD. (helt dekket av snø)

Iflg. eier ble denne bygget ny i 2011 med trykkimpregnerert materialer. Verandaen er iflg. eier fundamentert på betongsøyler til grunnen.

VERANDA ØST

Verandaen på denne siden har et skråtakoverbygg. I overgang mot yttervegg er det ikke montert beslag. Det er plassert teglsteiner på høgkant i overgang vegg/tak som en midlertidig løsning. Under tregulvet er det støpt plate med isolasjon under.

Vindusåpninger i verandaen er dekket med plast for å hindre snøinndrev. Det var mye lagret på verandaen.

Mot sør er det satt av en døråpning som muliggjør adkomst til veranda mot sør som er en åpen veranda på denne siden av bygget (med rekkverk).

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

Initialer:

Side 13 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



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.*

Vurdering

Det er 2 teglsteinspiper i bygget, betegnes heretter som pipe nord og sør.

PIPE SØR.

Det er 2 ildsteder tilsluttet pipen. I 1 etg. er det en Dovre vedovn. Det mangler dekkplate på gulvet foran ovnen. Ovnen står også for nært brennbart trevirke (trelast på kant av brannmur)

I 2 etg. er det montert en rund eldre etasjeovn. Det mangler dekkplate på gulvet foran ovnen. Iflg. eier brukes ikke denne ovnen.

NORDRE PIPE.

Det er også her tilsluttet 2 ildsteder + 1 gammelt ildsted i kjeller som ikke er i bruk.

I 1 etg. er det montert 1 stk. vedovn. Dekkområdet på gulvet foran ovnen er for snaut. Ovnen står montert for nært brennbart virke (krav min. 30 cm.)

I 2 etg. er det en peisovn som har for liten dekkplate på gulvet foran ovnen. (kun 20 cm., krav er 30 cm.) Treverket på venstre side av ovnen er for nær ovnen, krav er min. 30 cm. (det ble målt ca. 18-20 cm.) Dette bør ordnes så snart som mulig da treverket var varmt og har en bruntoning etter den stadige oppvarmingen.

Feieluke / kammer : kontrollert, det var mye sotansamling i sotkammer /kammeret var fullt. Feieluke manglet på en pipe.

Over tak var noe av pussen sprukket opp og falt av teglsteinspiperen. (gjaldt begge pipene)

Krav ved ildsted :

- fra brennbart materiale : 30 cm. til siden
- fra brennbart materiale : 60 cm. over ovn
- mellom brannmur/pipe og ovnen : 10 cm.
- lengde på plate som tildekker gulv foran ilegget : 30 cm.

Det anbefales en gjennomgang av brannfaglig ekspertise. Krav til min. avstander.



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Etasjeskillere

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

Vurdering

1 etg.

Etasjeskillet er bygget i tre.

Planhet: Varierte fra kun mindre forskjeller til noe større differanser

Buler: Fra mindre variasjoner til noe mer

Svanker : Fra mindre variasjoner til noe mer

Stivhet / stabilitet : Noe varierende.

TG 2

2 etg.

Etasjeskillet er bygget i tre.

Planhet: Noen variasjoner registreres

Buler: Kun mindre variasjoner til noe mer.

Svanker : Kun mindre variasjoner til noe mer.

Stivhet / stabilitet : i hovedsak bra, litt registreres

TG 1-2

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

Initialer:

Side 15 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Rom under terreng

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

Vurdering

TG: 3

KJELLERDELEN

Som nevnt under "drenering" har området der bygget står et høyt grunnvannsnivå som i lengre tid har ført til oversvømmelser i kjelleren. Nåværende eier forteller om gjentatte ganger med utpumping av vann fra kjeller. Under befaring var det ikke stående vann i kjelleren men vannet stod ca. 15 cm under topp betonggulv. Det var lett å se dette da gulvet er tatt opp (15-20 cm bredde) i en lengde mot et sluk i det ene rommet. De nevnte forhold har over tid ført til høgt fuktnivå i kjelleren, som har resultert i råtedannelse i deler av bjelkelaget. Trappen til 2 etg. er skadet av stripete borebille. Dette sees tydelig på undersiden av trappen som sees i trapperommet ned til kjelleren.

Stripete borebille er et tydelig tegn på fuktig luft.

Som nevnt tidligere er det kondens og rimdannelse i områder av øvre grunnmur i overgang mot bjelkelaget. Dette fører til økt fuktbelastning med fare for råteskader.

Det var montert en avtrekksvifte i sørveggen.

Det var ingen oppforede gulver eller utforede vegger i kjelleren som er en råkjeller og benyttes som lagerrom.

KRYPPROMDELEN

I nordre del av bygget må det være et krypprom. Dette er ikke sett eller inspisert da det ikke ble sett adkomst til dette. Grunnet snøforholdene var det heller ikke mulig å se noe fra utsiden. Eier forteller at det er "luftespalter" på østre og vestre side av bygget i denne delen.

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

Initialer:

Side 16 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavvegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Bad, 1 ETG

*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.
Ventilasjon på rommet kommenteres.
Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres.
Baderomsinnredninger vurderes.
Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.*

Vurdering

TG: 3

(badet er oppgitt til å være fra 1989)

Gulv / fall : Belegg på gulv, fall til sluk. Belegget på gulvet er slitt og oppkanten har stedvis løstnet rundt. Belegget har ikke tette løsninger ved bl.a. gjennomføringer i gulvet.

Vegg / himling : våtromsplate / takess

Innredning : Vegghengt innredning med servant.

WC : gulvmontert,

Sluk : Sluk under badekar, kun sett på avstand.

Dusjpass/våtsone : badekar. Armaturen til badekaret er montert forskjøvet i forhold til hulltakingen (kaldt og varmt vann). Dette er ikke reparert/ordnet slik at det sees 2 hull direkte inn i veggen.

Ventilasjon : Ventil i vegg (tilsluttet luftkanalen i pipen) og i himling,

FUKTSØK : Ingen unormale resultater av fuktsøket bortsett fra øket verdi på gulvet ved WC. Det virker her til å kunne være en liten drypplekkasje. Dette ble sett på undersiden av bjelkelaget (fra kjellersiden)

Vaskeromsfunksjon : Det er opplegg til vaskemaskin med avløp og el-kontakt.

Levetid

Levetid

Intervaller for utskifting av belegg er i NBI anslått fra 10 - 20 år.

Forventet levetid for tapet i våtsoner er i henhold til NBI 5 - 10 år

Bad, 2 etg.

Vurdering

TG: 3

Badet ble bygget her i 2006 som en midlertidig løsning og har fortsatt et preg av dette.

Gulv / fall : Belegg på gulv, fall til sluk i deler av gulvet.

Vegg / himling : furupanel / eldre takplate

Innredning : Vegghengt servantinnredning i dårlig forfatning. (selvbygget)

WC : gulvmontert, toalettet er ikke festet ordentlig til underlaget og er løst.

Sluk : Sluk ikke sett, ligger under dusjkabinettet

Dusjpass/våtsone : dusjkabinett

Ventilasjon : Ventil i vegg, ikke tilluft.

FUKTSØK : Ingen unormale resultater av fuktsøket

Levetid

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

Initialer:

Side 17 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Kjøkken

Visuell observasjon spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutsyr i erfaringsmessig fuktutsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Vurdering

(kjøkken oppgitt til å være fra 2002)

Kjøkken med furulook fronter, foliert skrog og benkeplate

Ventilasjon : Ingen ventiler i rommet

Ventilator : kanal ut vegg

komfyr : montert i innredning

Oppvaskmaskin : montert i innredning

Rør,avløp/vann: plast avløp / kobberrør

Fuktsøk : ingen unormale resultater.

TG: 2

Hvitevarer : Rapporten tar ikke stilling til om utstyr som oppvaskmaskin, komfyr, kjøleskap evt. annet utstyr følger med ved salg av boligen.

Kjøkkenet har normal slitasje i forhold til sin alder, og er i det vesentlige helt og funksjonelt.

Kjøkkenet er slitt og med behov for oppgradering evt. utskiftning.

Innvendige overflater

Her medtas kun 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.

Vurdering

Innvendige flater er stedvis slitt og med manglende avslutninger.

I soverom 1 etg. (nordøstre) var det hull i veggen over en verandadør.

TG 2-3

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

Initialer:

Side 18 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Innvendige trapper

*Visuell observasjon spesielt i forhold til lysåpninger i trapp/rekkverk.
Rekkverkshøyder er også vurdert.*

Vurdering

Trapp fra 1 til 2 etg. tett trapp

Bredde trapp: 105 cm

Rekkverkshøyde : 100 cm Stabilitet : Rekkverket er noe sviktende i nedre del.

Avstand mellom spilene i rekkverk: 11.5 cm.

Håndløper på vegg : ikke montert.

Trappen har skader på undersiden (denne siden vender mot trapperommet til kjeller) fra stripete borebille. Det er tildels mye skade i deler av trappen.

Rekkverk rundt trappeåpning :

høyde : 83 cm

åpning mellom spiler : 10-11 cm. + en noe større åpning ca. 15-16 cm.

TG 2-3 TG 3 i deler av trappen som er/har vært befengt med stripete borebille.

Trapp til kjeller :

Enkel plassbygget trapp i tre.

TG 2

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

Initialer:

Side 19 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



VVS

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenseltank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

Vurdering

Alder : hovedsakelig etter 1989 og senere installasjon

Avløpsrør : Hovedstammer i plast.

Bunnledning: Plast

Hovedvannledning: Plast. Vannledningen er tredd inn i det gamle røret som gikk fra brønnen som ligger på jordet til naboen på andre siden av veggen. Dette antas utført rundt 1975-1980.

Vannrør : Kobberrør, rør i rør

Varmtvannsbereider : 2 stk. beredere a 150 ltr. Den ene står i 1 etg. den andre i 2 etg. (begge står på badene) Beredere er av eldre type.

Vann og kloakk : private løsninger.

Vannet skaffes fra en brønn som nevnt over. Iflg. eier er det nok vann og brønnen har aldri gått tomt. Vanntrykket er litt svakt, dette merkes best i 2 etg. Brønnen er dyp og anlagt ved bruk av betongringer. Eier informerte om at brønnen er 6 mtr. dyp.

Kloakk : privat septiktank, tømmes av det offentlige.

En del av røropplegget har preg av ufaglært montering. Enkelte avløpsrør har motfall i deler av strekket samt for dårlig klamring / sikring av rørene.

Parafin/oljetanker : Det skal ikke være tanker av denne type gravd ned på eiendommen.

Levetid

Levetid

NBI angir følgende forventet levetid for VVS utstyr:

Kobberrør og plastrør: 25 - 50 år

Avløpsledninger av plast: 50 år.

Avløpsledninger av støpejern: 30 - 50 år.

Sluk av støpejern: 30 - 60 år.

Sluk av plast: 30 - 50 år.

Tappearmatur: 10 - 25 år.

Vasker, servanter, klosett: 30 -50 år.

Varmtvannsbereider: 15 -25 år.

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

Initialer:

Side 20 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Elektrisk anlegg

Vurdering

alder / beskrivelse : Noe blandet mellom eldre og noe nyere intallasjon. Kablingen er åpen.

Plassering skap : i trapperom 2 etg.

Type sikringer : skrusikringer + 3 stk automatsikringer

Merkede kurser : merket, 11 stk. herav 5 10 A, 2 20 A, og 2 stk. 25 A (1 25 A hovedsikring til hver etasje) kursene er kun merket på kurslisten men mangler på kursene i skapet.

Hovedinntakssikring : 63 A. Denne er montert på innside vegg i trapperommet (2 etg.) og skrusikringer.

Det har blitt koblet og installert på anlegget av ufaglærte, noe det bærer preg av. Det er steder der det mangler deksler på koblingspunkter, ledninger er løsnet fra vegg og ikke festet igjen, midlertidige koblinger osv.

Det er lagt opp for strøm i annekset som også er utført av ufaglært. Tilførsel til bygget er via en midlertidig skjøtekabel.

Kommentar : På generelt grunnlag anbefales det at en fagmann kontrollerer anlegget og foretar en utbedring der det er nødvendig.

Terrengforhold

Vurdering av fallforhold ved grunnmur.

Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget.

Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.

Vurdering

Området der boligen ligger er tilnærmet flatt. Det var ikke mulig å vurdere fallforholdene mot muren grunnet snøforholdene under befaringen.

En skal være oppmerksom på forholdet vedr. grunnvannet som står høyt i dette området noe som er omtalt i rapporten.

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

Initialer:

Side 21 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



ANDRE BYGG

Vurdering

ANNEKS:

Annekset er bygget i samme periode som hovedbygget.

Bygget utvendig er slitt og med stedvis råte i enkelte detaljer.

Det meste av gulvarealet er med støpt plate på mark. Nåværende eier har pusset opp innvendig med panel på vegger og himling og laminat på gulvet. Det er i tillegg isolert i gulvet, yttervegger og i himlingen. (10 cm. isolasjon)

Det er lagt opp el-punkter i.f.b.m. oppussingen (ikke fagmessig utført). Strømtilførsel via midlertidig skjøtekabel fra hovedbygget, den utvendig tilkoblingen innunder verandataket var amatørmessig og uten deksel/beskyttelse.

Det er montert en liten kjøkkenbenkenhet med gasskokemulighet samt en oppvaskkum. Det er ikke innlagt vann eller avløp, slik at oppvaskkummen er tenkt benyttet med en pumpe.

Det er et enkelt avløp fra denne kummen.

I tillegg til disse rommene er det 2 mindre lagerrom. Disse var ikke tilgjengelig for befaring. Standarden er lav på disse.

Hoveddøren var vanskelig å få lukket. Det er ikke montert noen form for ventilasjon av rommene (soverom, kjøkken og stue).

Romhøyde 2.15 mtr.

TG 2-3

VEDSKJUL:

Et enkelt vedskjul med enkel fundamentering og uten fast gulv. Vedskjulet er ført opp i bindingsverk og utvendig kledd med lektekledning og med låvekledning. Den utvendig kledningen er stedvis noe dårlig.

Taket er tekket med sinkplater, og har pulttaksform. Det er ikke undertak.

TG 2-3



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



Verdi- og lånetakst

Spesielle forhold	
Utleieforhold	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>
Boret	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>
Konsesjonsplikt	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>
Forkjøpsrett	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>
Særeie	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>
Har boligen livsløpsstandard	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>
Driftsutgifter pr. år alle bygg	Bto-inntekt årsleie (egenleie ikke vurdert)

Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i LNF område. (lanbruk, natur og fritidsområde) Spredt boligbygging tillatt.

Kommentarer til grunnboksblad (evt. sameiekontrakt)

Tomt / område / miljø	
Tomteareal (m ²) 1537,3	Type tomt <input type="radio"/> Festet <input type="radio"/> Punktfestet <input checked="" type="radio"/> Eiet
Beskrivelse Tomtearealet er hentet fra Eiendomsverdi as sin database og er ikke kontrollert mot andre kilder. Takst datert 26.03.2008 benytter 1638 som tomteareal. Tomten er tilnærmet flat i området der bygninger står. Eier beskriver at det er gruset opp i området foran bygningen samt et område som er forberedt for å kunne bygge en garasje. Arealet her ble oppgitt til å være ca. 80 m2. Det er plenarealer samt beplantet med noen frukt og bærbusker og jordbærplanter.	
Opplysninger om adkomst, vann og avløp Det er en kort adkomstveg på ca. 70 mtr. fra hovedvegen. Denne er vedlikeholdt av eier. Vann og kloakk : private løsninger.	

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

Initialer:

Side 23 av 24
03.02.2013



Valebøvegen 280
3820 NORDAGUTU
Gnr.: 10 Bnr.: 80

Rapportansvarlig:
Oddvard Aarnes
Kåsavegen 54, 3810 GVARV
Tel: 35 95 65 00
Fax:
E-mail:
oddvard@byggogtakst.no



NITO Takst

- tryggere bolighandel

Teknisk verdiberegning

Beregnete byggekostnader, Hovedbygg A			kr 2 700 000
-Verdireduksjon	-Hovedbygg	60 %	kr 1 620 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 1 080 000
Beregnete byggekostnader, Bygg B			kr 275 000
-Verdireduksjon	-Bygg B	50 %	kr 137 500
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 137 500
Beregnete byggekostnader, Bygg C			kr 46 000
-Verdireduksjon	-Bygg C	50 %	kr 23 000
Beregnete byggekostnader etter fradrag			= kr 23 000
Samlet sum beregnede byggekostnader			= kr 1 240 500
+Tomteverdi inkl. opparbeidelse			+ kr 150 000
Sum beregnet teknisk verdi			= kr 1 391 000

Markedsanalyse

De siste 2 årene er det solgt 12 eiendommer på Nordagutu, men ingen i det lokale området. Salgene har i snitt gitt en pris pr. m² P-areal på kr. 9.200,-. Snitt pris pr. bolig har ligget på kr. 1.200.000,-. I det aktuelle området er det lenge siden det ble solgt boliger. Nabohuset ble solgt i 2007 for kr. 625.000,- med 3 måls tomt. Boligen har en del utfordringer i forhold til den tekniske tilstanden.

Med bakgrunn i eiendommens egenskaper og tilstand på befaringsdagen vurderes markedsprisen til å være kr. 800.000,-

Verdikonklusjon

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

**Dagens normale salgsverdi: kr 800 .000 ,-
Anbefalt låneverdi: kr 650 .000 ,-**

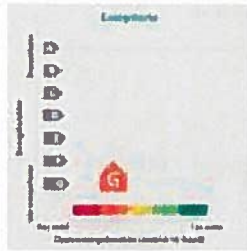
Rapporten kan kun brukes av godkjente medlemmer av:
NITO Takst - NTF, Norges Takseringsforbund

Initialer:

Side 24 av 24
03.02.2013

ENERGIATTEST

Adresse	Vehovegen 230
Postnr	3825
Etter	Handgata
Antall bygningene	1
Dir.	10
Et.	10
Byggesnr.	
Postnr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merknad	AD113-30085
Dato	01.01.2013
Eier	Jan Einar Hovden
beredt av	Aud Elin Lå



Energiportalen er beregnet og utført. Bygningens karakter og energikarakter er ikke beregnet fra dataene.

Energiportalen er beregnet ut fra opplysningene som er gitt av boligene i de fleste tilfeller. Herfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligene er ansvarelig for.

Målt energibruk

Brukeren har benyttet entil registrering eller valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energiportalen påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan fortvile avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til et energibehovet reduseres. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

- det er av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkelte tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energiportalen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
 Tips 2: Luft kort og effektivt
 Tips 3: Reduser romtemperaturer
 Tips 4: Bruk varm vann forsiktig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energiforbrukende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

- Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste vedlegg 1)
- Montere isoleringslister
 - Etterisolering av yttertak / loft
 - Rammeisolasering av etasjekillere
 - Isolere loftskule
 - Termografering og lufttettsporing
 - Temperatur- og fuktstyring av elektrisk luftvarme
 - Installere ny renoverende vedovn / peisestovn, alternativt peisestovn

- Tetting av luftlekkasjer
- Isolering av gulv mot kaldt kjeller / krypprom
- Etterisolering av yttervegg
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og fuktstyring av panelovner
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysningene som er gitt om boligen. Feilaktig ber derfor kontaktet for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuelt gjennomføring av tiltak må sjekke i samarbeid

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til god livsmiljø og forebygging av fuktskader og andre byggetilstander.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energiportalen og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysningene som er gitt av boligene i de fleste tilfeller. Herfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligene er ansvarelig for.

De opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energiportaling.no/beregninger

Bygningstype:	Småhus
Bygningstype:	Enkel bolig
Byggnr.	1914
Bygningensareal:	Tre
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegg:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisk
Ved:	Kun naturlig
Vedtype:	Elektrisk eller opplyst varmeholder
Detaljert varmesystem:	Lukket pels ellerovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energiportaling.no, og legge inn de nødvendige data. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tilrette til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjennomgå" av aktuell attest under Offisielle energiattester i søkemotoren "Adresser". Boligene er ansvarelig for at det blir levert riktige opplysninger. Eventuelle gule opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Eller kan når som helst ta en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energiregulator er ansvarlig for energimerkeordningen. Energiportalen beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra Statensbygghandboken (den ble bygd i Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energiportaling.no/NS3031))

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energiforbruk og tilstandsrapporter kan nås på Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller svaret@enova.no

Filten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

NYE samarbeider med Enova om utforming av ny energimerkeordning. Spørsmål om energi-

Nærere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energiportaling.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/blemm eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energistesten

Allestesen gjelder for følgende eiendoms (Vedlegg 1)
 Adresse: Vålebvegen 280 Cirr: 10
 Postnr/Sted: 2025 Nordkudu Bnr: 80
 Løfløtsnummer: Seksjoner:
 Bolgje: Føstet: Byggr: 10
 Dato: 08.03.2013 10:30:20
 Energisaksnummer: A2013-20088
 Ansvarlig for energistesten: An Eiler Hovden
 Energisvarting er utført av: Aud Elin Lis

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister
 Luftlukkende mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørstred kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlukkings
 Det kan være utløstener (luktsteking mellom bygningsdeler, rundt vinduserfurer og ved gjennomføringer som bør testes. Aktuelle luftlukkingsdeler er f.eks. bunnfyllingsled med lugevass, lugevass eller strimler av vinstopp. Utløstener ved tilkoblinger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å teste, og må ofte utføres i samarbeid med etableringsstakt.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft
 Et tett loft kan etterisoleres med isoleringsmateriale eller tettbetet isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av taket. Telling av luftlukk må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal oppstå kondens i taket over loftkule. For etterisolering av yttertak avhenger utførelsesmetode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / krypprom
 Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller krypprom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 5: Randsoneisolerings av etasjekillere
 Kald trekk i randsone av trekkhjellet kan utbedres ved å isolere hjelleteil / randsonen. Utvendig kan man forsøke å teste vindspærre nedst på utdelen av vegg.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg
 Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografiering og tilstandsrapport.

Tiltak 7: Isolere loftskule
 Loftskule isoleres og tettes ved bruk av tetningslister for å redusere varmetap og drukk luftlukkings.

Tiltak 8: Utskifting av vindu
 Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (moderagt karm og ramme).

Tipe 4: Bruk varmtvann løsnstigg
 Bytt til sporendu hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sporendu eller allerede har sporendu kan du ta tiden på fylling av et vannbeholdt, nye sporendu har et forbruk på kun 0,1 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pålring på dryppende kraner. Dermed varmvannsbekostelsen har nok redusert kan temperaturen i badet redusere til 70gr.

Tipe 5: Slå av lyset og bruk sparepærer
 Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utrykk dagelyst. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tipe 6: Vask med fulle maskiner
 Fyll opp vaska- og oppvaskmaskinen for bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tipe 7: Slå elapperater helt av
 Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tipe 8: Spar strøm på kjøkkenet
 Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skylar. Bruk kjøler med plen kunn som passer til platen, bruk lokk, kull ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned vannet når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av mikrobølgeovnen til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn kornfyrer. Ta froseren ut i kjøleskapet. Kjøll- og lys skal avvikles ved behov for å hindre unødvendig energiforbruk og høy temperatur inne i skapet/boisen (nye kjølekap har ofte automatisk avdring). Fjern slutt på kjølerbiter og kompressor på bakdelen. Slå av kaffesaker når kaffen er ferdig tilstet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innbygde varmelamper for oppvarming av vann og skal trolles til kaldvannet, trolles den til varmtvannet øker energiforbruket med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaska- og skylteprosesser foregår i løf temperatur.

Tipe 9: Velg hvitvasker med lavt forbruk
 Når du skal kjøpe nye hvitvasker så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produksjonen deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energiforbrukende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energiforbrukende. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å stille de gode tre de ekstra gode produktene.

Tipe 10: Fyr riktig med ved
 Bruk tørt ved, god trekk, og legg ikke i for mye av pungen. Fyring i åpen peis er mest for kostene stykt. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Tipe 11: Tiltak utendørs
 Monter utelys (tebligssur) på motorvognen slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer gjeldende på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger. 6.000-15.000 timer mot 1.000-2.000 timer for glødepærer. Det kan montere kobles på utelysringene slik at det automatisk går av/på etter dagelysforbruket. Etter det kan montere bevegelsesensorer slik at lyset kun går på ved bevegelse og ikke av automatisk etter forlutsforbruket. For annerledesmessig som kun er manuelt styrt av/på eller B, lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at innemiljøet både er temperatur- og nedbørstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 9: Termografiering og lufttettsprøving
 Bygnings lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for lufttettsmåling av hele eller deler av bygget. Termografiering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 10: Elektriske anlegg
Tiltak 10: Temperatur- og tilstyrt av panelovner
 Evt. eldre elektriske varmepanener uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tilstyrt, eller det ettermonteres termostat / sporendu på eksisterende oven. Dermed mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tilstandsforing i ulike rom i budgjen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 11: Temperatur- og tilstyrt av elektrisk luftvarme
 For evt. luftvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tilstyrt.

Tiltak på varmeanlegg
Tiltak 12: Installere luft/luft-varmepumpe
 Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt kornforvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra utskulen som blir innelåst, og reduserer dermed energiforbruket til oppvarming i boligen. Best utnyttelse blir ved en åpen romløsning. For hver kilowattne varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringsseongen 2 - 3 kilowattner i varmeutbytte.

Tiltak 13: Installere ny rennende vedovn / pelletsovn, eller stovt pelletskamin
 I gamle vedovner / peiser med der utnyttelse kan 30 - 55 % av energiforbruket i veden, mere med nye rennende vedovner / pelletsnister (som kom på markedet i 1980) er utnyttelsen på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, pelletsnister og pelletskaminer utnyttelse mer effektivt samt at trykkesikkerhetsnivået og utslippsnivået reduseres med litt 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og stoppe av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn utslippsnivå, med f.eks. nettstyring.

Brukerlittat

Tipe 1: Følg med på energiforbruket i boligen
 Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energiforbruket. Ca halvparten av boligens energiforbruk går til oppvarming.

Tipe 2: Luft kort og effektivt
 Ikke la vinduer stå på ått over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skiftet luft i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegg.

Tipe 3: Reduser innemiljøtemperaturen
 Et en moderat innemiljøtemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmestiller: Jo flere gjester - desto større grunn til å dampe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av dagen. Monter tetningslister rundt trekkulde vinduser og dører (kan sjekkes ved bruk av rymptalvåk eller stovtlyst). Sett ikke møbler foran varmepanener, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vindusene.



Terra Skadeforsikring AS

Terra Skadeforsikring AS ble etablert våren 1999. Selskapet eies av 78 sparebanker gjennom Terra-Gruppen AS.

Din lokale bank selger alle typer skadeforsikring til sine privatkunder. Enkelte banker tilbyr også landbruks- og næringslivsforsikringer.

Du får 10 prosent rabatt i forsikringen hvis du samler tre eller flere forsikringer hos oss. Vi tilbyr deg 1, 2 og 4 betalingsterminer. I tillegg kan du ved avtalegiro velge 6 eller 12 betalingsterminer. Det kan velges mellom flere alternative egenandeler.

Forsikringsbevis

Terra Skadeforsikring gir deg 2 måneders gratis forsikring ved kjøp av bolig eller fritidsbolig gjennom Aktiv- eller Terra eiendomsmegler. Innboforsikring er også inkludert. Ved kjøp av leilighet eller bolig i borettslag, sameie o.l. gir vi deg 2 måneders gratis innboforsikring.

- Bolig, fritidsbolig og garasje/uthus fullverdiforsikres, forutsatt normalt vedlikehold.
- Innbo - ubegrenset forsikringssum (dersom innbo ikke er forsikret via kollektiv ordning)



Forsikringen gjelder fra overtagelsesdato

Ordinære vilkår fra Terra Skadeforsikring gjelder. Disse fås ved henvendelse til selskapet eller til den lokale Terrabank.

Etter 2 måneder vil forsikringen bli videreført med en ordinær 12 måneders avtale.

- Bygningene på eiendommen fullverdiforsikres, forutsatt normalt vedlikehold.
- Innbo i bolig kr 1.000.000
- Innbo i fritidsbolig kr 300.000

En rådgiver fra banken vil ta kontakt for en gjennomgang av avtalen.

Ja, jeg/vi ønsker å benytte oss av denne forsikringen

Navn:.....

Telefon:..... E-post:.....

Gnr.:Bnr.: Fnr.: Adresse:

Pers.nr.:..... Overtagelsesdato:

.....

Signatur boligkjøper

Signatur megler

TERRA



Terra Skadeforsikring AS

Terra Skadeforsikring AS ble etablert våren 1999. Selskapet eies av 78 sparebanker gjennom Terra-Gruppen AS.

Din lokale bank selger alle typer skadeforsikring til sine privatkunder. Enkelte banker tilbyr også landbruks- og næringslivsforsikringer.

Du får 10 prosent rabatt i forsikringen hvis du samler tre eller flere forsikringer hos oss. Vi tilbyr deg 1, 2 og 4 betalingsterminer. I tillegg kan du ved avtalegiro velge 6 eller 12 betalingsterminer. Det kan velges mellom flere alternative egenandeler.

Gode råd til huskjøpere

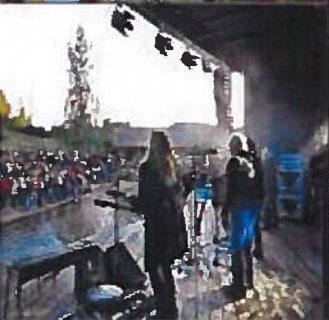
En bolig har sin historie. Den har "levd" et liv med tidligere eiere. Når nye personer flytter inn, endres også bruken av boligen.

SLIK REDUSERES RISIKOEN FOR BRANNSKADER

- La autorisert installatør kontrollere og eventuelt utbedre feil eller mangler i det elektriske anlegget. Er sikringsskapet fra 1950-tallet eller tidligere, bør du være på vakt
- Skift ut gammelt elektrisk utstyr
- Røykvarslere og brannslukkingsapparat og/eller husbrannslange er påbudt i norske hjem. Kontroller utstyret med jevne mellomrom. Seriekoblede røykvarslere gir en større trygghet
- Kontroller piper og ildsteder. Gamle teglsteinspiper blir svært varme under fyring og må ikke dekkes til eller pålegges tapet og lignende. Utettheter mellom pipe og ovnsrør kan gi gnister

SLIK REDUSERES RISIKOEN FOR VANNSKADER

- Vaskemaksin og oppvaskmaskin tilkobles fast avløp og vaskemaskin plasseres i rom med sluk. Slangene blir morkne etter noen års bruk. Sjekk slangene jevnlig
- Varmtvannsberederen er hyppig årsak til vannlekkasje. Den har ikke ubegrenset levetid. Bør kontrolleres etter 20 år
- Kontroller og rens gamle rør. Etter 20-30 år reduseres gjennomstrømmingskapasiteten p.g.a. matfett, såpe o.l.
- Alle i huset bør vite hvor hovedstoppekranen er. I tilfelle lekkasje/ vannutstrømming, må vanntilførselen stenges av umiddelbart. Blir huset stående tomt over lengre tid, f.eks. i ferier, anbefales det at hovedstoppekranen stenges
- Den norske produsenten bak Terra Vannstopp, CTM utvikling AS, har utviklet et system som detekterer, varsler og hindrer vannlekkasje i alle type boliger. Systemet holder boligens vanntrykk stengt og åpner kun når noen har behov for vann.



VELKOMMEN TIL MIDT-TELEMARK

Midt-Telemark består av kanalkommunen Nome, fruktkommunen Sauherad og Bø kommune, mest kjent for Norges største vannaktivitetspark, Bø Sommerland.

Til sammen har regionen et bredt tilbud av attraksjoner og aktiviteter for enhver smak, sommer som vinter. Lifjell er nærmeste høyfjell og tilbyr fine skiløyper og turløyper. Midt-Telemark er godt representert på kultursiden, og kan med stolthet vise til flere festivaler. Telemarksfestivalen, Viser ved kanalen og Kartfestivalen er faste innslag hver sommer.

Gullbring kulturanlegg er plassert i Bø, der er det kino, treningssenter, svømmehall og konserter gjennom hele året.

Kanalen er Telemarks stolthet, med flotte sluseanlegg og nydelige naturopplevelser. Norsjø ferieland i Sauherad er populært om sommeren, med båtliv og vannaktiviteter for store og små.

Regionen ligger sentralt til i landet og er tilknyttet storbyer som Stavanger, Kristiansand og Oslo med gode kollektivtilbud både med buss og tog.

Høgskolen i Telemark har avdeling i Bø og tilbyr mange spennende studieretninger.

I Midt-Telemark finner du alt du trenger til deg og din familie. Blant annet barnehager, skoler, turområder, fritidsaktiviteter, høyfjell, alpinanlegg, båtliv, høgskole og shoppingsenter.

Sist oppdatert med virkning fra 1.juli 2010, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

- 1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.**
- 2. Bud inngis til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver.**
- 3. Budets innhold:** I tillegg til eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers navn, adresse, e-postadresse, telefonnummer osv. bør et bud inneholde: Finansieringsplan, betalingsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold; så som usikker finansiering, salg av nåværende bolig osv. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
- 4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden.** I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

- 5. Normalt kreves at budgivers første bud inngis skriftlig til megler.** Senere endringer i budet inngis imidlertid ofte muntlig. Slike endringer bør ikke skje per e-post, sms-melding eller til telefonsvarer, da risikoen for at denne type meldinger ikke kommer frem i tide er større enn ellers.
- 6. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor**

oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

- 7. Megleren vil så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.**
- 8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.**
- 9. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.** Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
- 10. I spesielle tilfeller kan megler skriftlig invitere til lukket budrunde.** Nærmere opplysninger vil i tilfelle bli gitt aktuelle interessenter.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Valebøvegen 280, 3820 Nordagutu
Gnr. 10, bnr. 80 i Sauherad kommune
Oppdragsnr.: 48130006

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum kr.....
Beløp med bokstaver kr.....
+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgave

NÆRVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE FREM TIL OG MED DEN : kl.....

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold:.....

ØNSKET OVERTAGELSESDATO :

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert:.....

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Kontant ved kontraktens underskrift: 10% av kjøpesum kr.....
Låneinstitusjon: Referanse & tlf.nr.: kr.....
kr.....
kr.....
Egenkapital: kr.....
Totalt: kr.....

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

- Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at bud vil bli forelagt kjøper når handel er sluttet.

Navn:	Navn:
Fødselsnr:	Fødselsnr:
Adr:	Adr:
Postnr:.....Poststed:.....	Postnr:.....Poststed:.....
Tlf.arb. / Tlf.priv.	Tlf.arb. / Tlf.priv.
E-mailadr:.....	E-mailadr:.....
Dato:.....	Dato:.....
Sign:.....	Sign:.....

Kun for Terra Eiendomsmedling; På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist:	Signatur	Dato:	Klokkeslett:	Akseptert
.....
.....
.....
.....

Sted:.....
Dato:.....
Sign:.....

Megler: Aud Elin Lio Tlf.: 35 95 41 11, ael@terraeiendom.no
Terra Eiendomsmedling Midt Telemark AS, Bøgata 61, 3800 Bø i Telemark
Organisasjonsnr. 990269637

Faks: 35 95 41 12

Lined writing area with alternating blue and green horizontal lines.



Aud Elin Lio
Megler
Tlf: 35 95 41 11/99 50 54 81
Faks: 35 95 41 12
E-post: ael@terraeiendom.no

Terra Eiendomsmegling Midt Telemark
AS
Bøgata 61, Bø i Telemark
3800 Bø i Telemark



TERRA
EIENDOMSMEGLING



Tekniker / Takstmann:
 Einar Idland
 91711648
 Idland & Lofthus Taksering A/S

Side: 1 (16)
Skadenummer: 2499992.7-OVA
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 09.12.2013

Skaderapport

Skadenummer	2499992.7-OVA			
Forsikringsselskap / Skadebehandler	Eika / Ole Vasaasen			
Kunde / Forsikringstaker	Jon Einar Hovden			
Forsikringstype				
Forsikringsform				
Egenandel				
Skadeadresse / Sted	10/80, Dalsvatn Stasjon 3820 Nordagutu			
GNR/BNR	Gnr 10/Bnr 80			
Kommune	SAUHERAD			
Kontaktperson	Jon Einar Hovden (Kunde) tlf. 47370935 joneinar746@hotmail.com			
Skadedato	03.12.2013			
Besiktigelsesdato	05.12.2013			
Person(er) til stede og rolle	Navn	Rolle	Mobil	E-post
	Jon Einar Hovden	Ft	47370935	joneinar746@hotmail.com
	Einar Idland	Takstmann	91711648	idland@iltakst.no
Skadetype	<input checked="" type="checkbox"/> Vannlekkasje <input type="checkbox"/> Brann <input type="checkbox"/> Innbrudd <input type="checkbox"/> Glass <input type="checkbox"/> Annet			



Beskrivelse

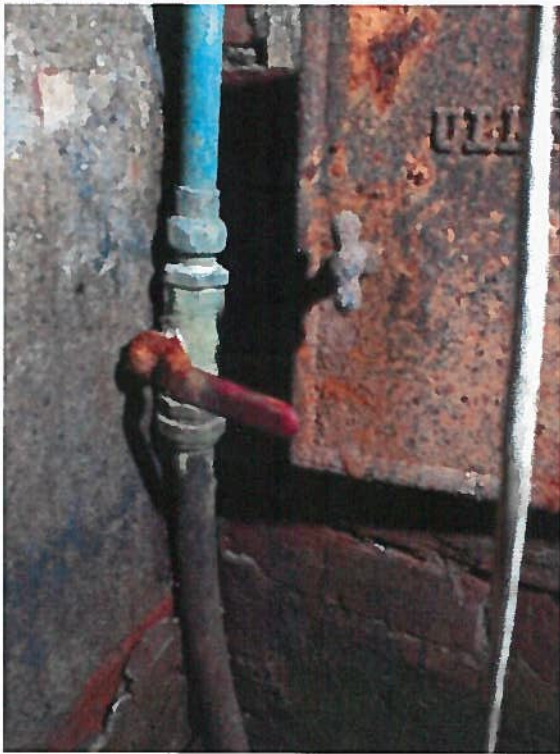
Beskrivelse av bygning og/eller skadet objekt

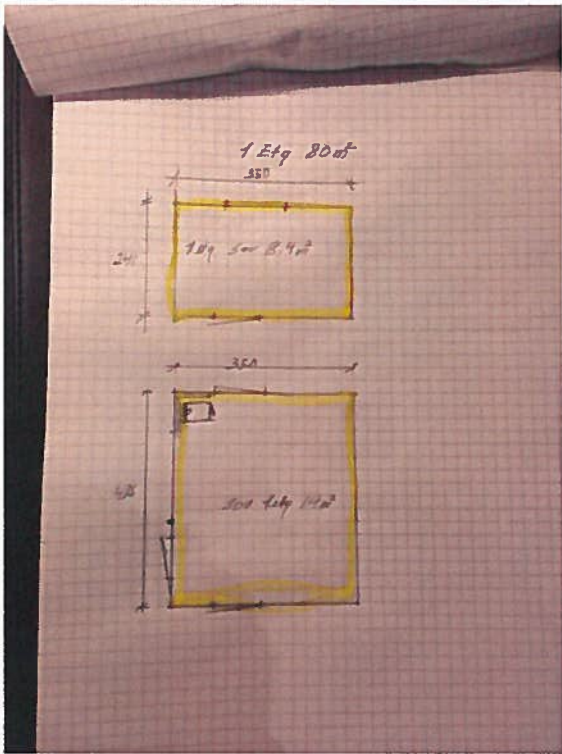
Bygningstype	Bygningsår
<p>Stasjonsbygning til jernbanestasjon, BTA ca 85m² oppført med delvis betongstøpt kjeller og krypkjeller. Etasjeskille av trebjelkelag med stubbeloft mot kjeller, isolert med sagflis og pålagt gulvbord, halvharde plater og laminat som gulvoverflate.</p> <p>Vegger er antatt oppført i maskinlaftet plank med not og fjær, kledd med flere lag papp, rupanel og utvendig stående slitt kledningspanel.</p> <p>Innvendig er vegger kledd med en blanding av malt rupanel, plater og furupanel natur i lappverk system.</p> <p>Takhimlinger kledd med malt faspanel.</p> <p>Yttertak er teknet med takstein.</p> <p>Bygningen bærer preg av mangelfullt vedlikehold gjennom de siste 50-60 årene og fremstår i en meget dårlig tilstand.</p>	1914

Innbo	
Objekt	Verdi

Gjennomførte oppgraderinger	
Type	Ar

Arsak til skade	<p>Frostskader sprengt rørsentral bad 2etg.</p> <p>Bygningen har tidligere vært en stasjonsbygning i 1etg med boenhet i 2etg. 1 og 2etg fungerer nå som hver sin boenhet. Forsikringstaker kjøpte seg inn i eiendommen med sin svigermor i 1997, svigermor til ft bosatte seg i 1etg, ft i 2etg. I 2003 overtok han hele boligen.</p> <p>I juni 2013 var han ikke i stand til å håndtere og bosette seg på eiendommen. I samråd med Gjeldsnemda i NAV og bank ble det gjort enighet om at ft skulle fraflytte eiendommen.</p> <p>Eiendommen ble lagt ut for salg og ft flyttet fra eiendommen. Strøm ble oppsagt og frakoblet.</p> <p>Bygningen har dermed stått uten oppvarming.</p> <p>I følge opplysning er boligen tilknyttet en privat tilsigsbrønn som ligger på andre siden av veien mellom Nordagutu og Skien, ca 120 meter fra boenheten (naturlig trykkvann). Brønnen skal ha forholdsvis dårlig vanntilsig.</p> <p>Stoppekran i kjeller som er en kuleventil skal ha vært avstengt men denne går litt over 90 graders avstengingsvinkel, noe som har medført at den ikke stenger 100%. På bad i 2etg står det en rørfordelingssentral rett på innsiden over v.v.bereder. Denne rørfordelingsstammen på bad 2etg har frosset i stykker, sprengt fra hverandre i tilskruingsgjenger, se foto.</p> <p>Stoppekran i kjeller som ikke har stengt har dermed medført at vann har stått og rent ut inne i vegg mellom bad og soverom 2etg.</p> <p>Herfra har vann spredd seg i etasjeskille til to underliggende soverom 1etg som har blindkjeller med kun 30-40cm høyde mellom stubbeloftsbord og terreng.</p> <p>Boenheten er hovedsakelig tømt for møbler og utstyr men noe klær og enkelte møber er fortsatt gjenværende.</p>
------------------------	---

Bilde av skadeårsak	
Regressopplysninger	
Skadeomfang	<p>Se tegninger.</p> <p>Bad 2etg har vinylbelegg som er brettet opp etter vegger med overflateskader. Vegger kledd med plater og trepanel (dårlig utførelse). Nedre del av vegger og gulv er tilfuktet. Sanitært utstyr må demonteres og monteres.</p> <p>Soverom 2etg har laminatgulv, halvharde plater, gulvbord og sagflisisolering som er tilfuktet, med 2 garderobeskap m/sokler av spon som er tilfuktet. Sokkel kjøkkeninnredning er også tilfuktet. En dør mellom gang og soverom forventes å tørke ut.</p> <p>Soverom 1etg under bad 2etg på 8,4m² har tilfukting i sagflis isolert kledd takhimling med stubbeloft og malt faspanel og kraftige profil lister. Vann har rent inn i vegger som er kledd med trepanel. Gulv har laminat, 6mm huntonittplater, gulvbord, sagflisisolering og stubbeloftshimling som er tilfuktet og må skiftes ut med nytt. En dør skiftes ut.</p> <p>Stort soverom 1etg på 14m² har samme type gulv som lite soverom med samme skade og utbedring. Takhimling med samme type skade og utbedring. En vedovn må demonteres og monteres.</p>

<p>Planskisse</p>	
<p>Igangsatte arbeider</p>	<p>Nei</p>
<p>Reparasjonsbehov</p>	<p><input type="checkbox"/> Brannrensjøring</p> <p><input type="checkbox"/> Innbo-Eiendeler</p> <p><input type="checkbox"/> Riving</p> <p><input type="checkbox"/> Tørking</p> <p><input type="checkbox"/> Gjenoppbygging</p> <p><input type="checkbox"/> Annet</p> <p>Skadesanering Snekker Rørlegger Elektr</p> <p>Første gangs avsetning: Spesielle betingelser:</p>
<p>Beboelighet</p>	<p>Tap av husleieinntekter / tap av egen bolig (markedsverdi) per mnd.:</p>

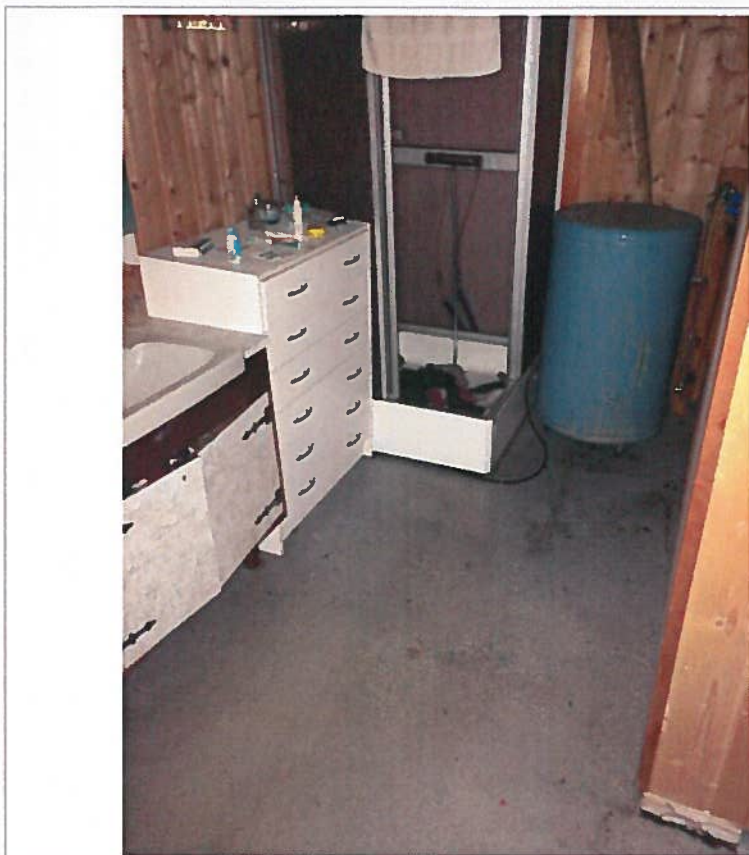
Oppgjørsform / avtaler	Kontantoppgjør:
	Annen info:
Oppsummering	
Totale kostnader	

Bilder av objektet

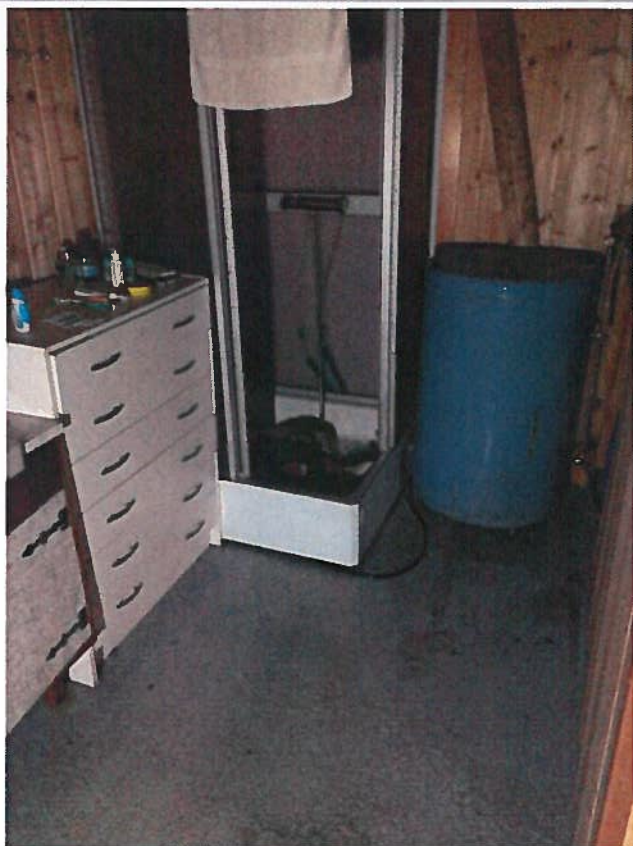








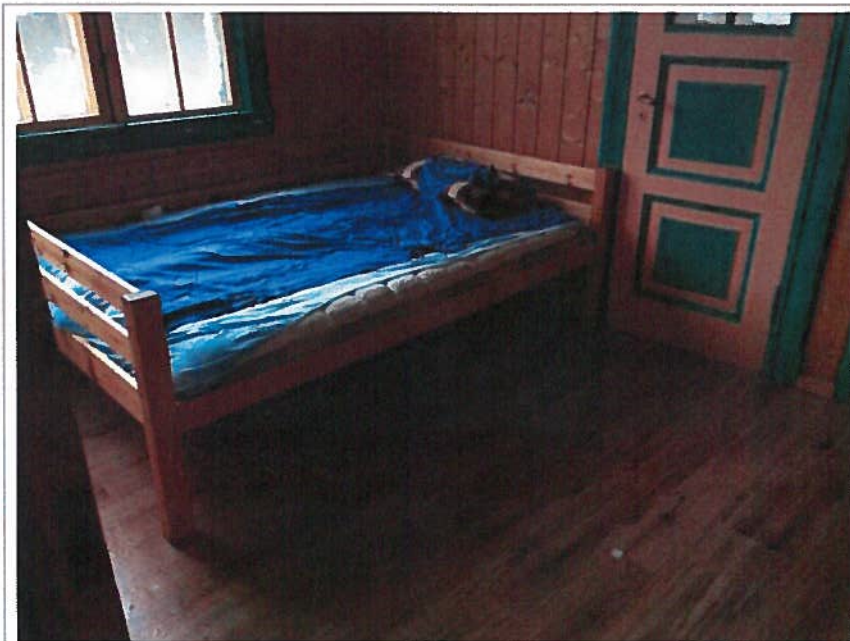
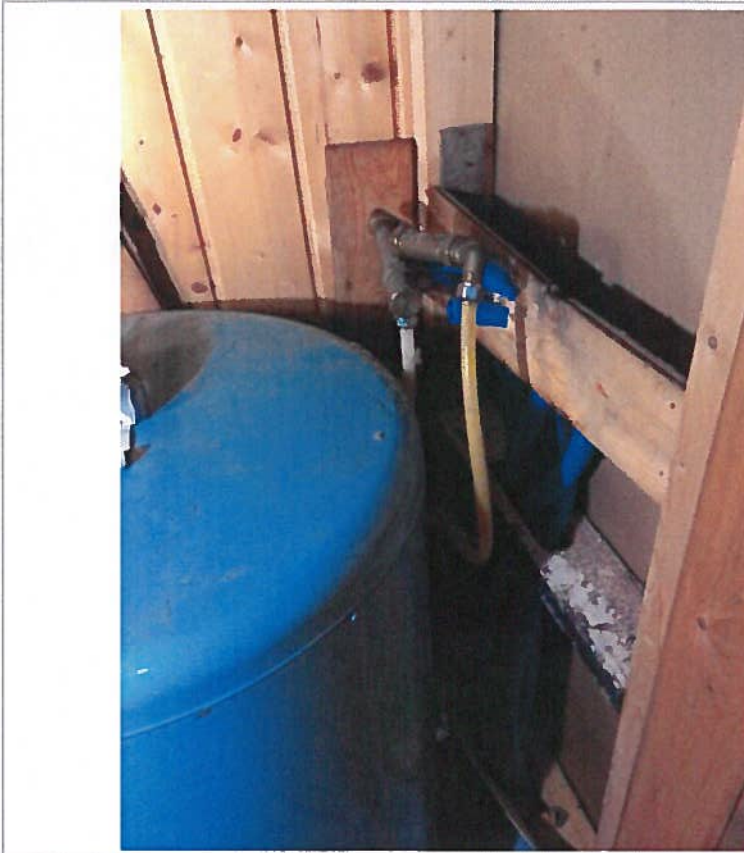














Tekniker / Takstmann:
Einar Idland
91711648
Idland & Lofthus Taksering A/S

Side: 16 (16)
Skadenummer: 2499992.7-OVA
Arbeidsnummer:
Rapport opprettet: 09.12.2013

Med vennlig hilsen,

Einar Idland
91711648
Idland@iltakst.no
Idland & Lofthus Taksering A/S

Idland & Lofthus Taksering AS

Kjærlighetsstien 23
3681 Notodden
35 01 21 21
Org.nr: 871 055 912

Kalkulasjon

Tomannsbolig
Dalsvatn Stasjon
3820 NORDAGUTU

SAUHERAD KOMMUNE

Oppdrag og forutsetninger**Oppdraget:**

Skadenummer: 2499992.7 OVA
Forsikringstaker: Jon Einar Hovden
Skadested: Dalsvatn Stasjon, 3820 Nordagutu

Forutsetninger:

Denne skaderapporten er utarbeidet på bakgrunn av oppdrag fra forsikringsselskapet, befaring av skadeobjektet, og samtale med bl.a. forsikringstaker (eller dennes representant). Avviket skadeomfanget og/eller pris fra det som er beskrevet, skal skadebehandler eller takstmann omgående kontaktes. Rapporten tar ikke stilling til erstatningsspørsmålet.

Kunde/rekvirent**Navn:**

Eika Forsikring

Adresse:

Postboks 332

Postnr./sted:

2303 HAMAR

06.01.2014

Einar Idland

IDLAND & LOFTHUS TAKSERING A/S

(sign)

Eiendom:	Tomannsbolig - Dalsvatn Stasjon, 3820 NORDAGUTU	Side:	2 av 3
Gnr/bnr:	10/80	Dato	06.01.2014

Kalkulasjonsposter

Bygning

Postnr.	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Pris	Sum
	Snekkerarbeider				
10.1	Overflater på gulv bad 2etg og midtvegg mot soverom må rives og gjenoppbygges				
10.2	På soverom må vegg mot bad, garderobeskap, laminatgulv, huntonittplater, gulvbord/plater avrives og fornyes				
10.3	På lite soverom i 1etg må takhimling som beskrevet avrives og fornyes, vegger må åpnes og kledning fjernes. På gulv må laminat, 6mm halvharde plater, gulvbord og fuktig isolering avrives og fornyes. Panel, rupanel og papp på vegger avrives og fornyes.				
10.4	På stort soverom 1etg utføres samme riving og utbedring som lite soverom. Vedovn demonteres og monteres.				
10.5	Rivingsarbeid med utbæring til container av nevnte konstruksjoner	t	30,0	425,00	12 750
10.6	Gjenoppbygging av nytt gulv og vegger som tidligere beskrevet	m2	20,0	250,00	5 000
10.7	Snekkerarbeid gulv 2etg	t	40,0	425,00	17 000
10.8	Materialer nye gulv 1etg, 23m ² + 10% svinn og listverk	m2	25,0	350,00	8 750
10.9	Gjenoppbygging/rep av vegger	t	50,0	425,00	21 250
10.10	Materialer til rep av vegger + listverk (stor takhøyde) inkl 10% svinn	m2	105,0	300,00	31 500
10.11	Gjenoppbygging takhimling 1etg inkl 10% svinn	t	37,5	425,00	15 938
10.12	Materialer takhimling 1etg inkl 10% svinn + lister	m2	25,0	350,00	8 750
10.13	Fornye en innvendig dør komplett	stk	1,0	2 500,00	2 500
10.14	Fornye 2 stk garderobeskap	stk	2,0	3 000,00	6 000
10.15	Monteringsarbeid av dør og garderobeskap	t	7,5	425,00	3 188
	Gulvlegger/Maler				
11.1	Legging av belegg på gulv bad	t	7,5	425,00	3 188
11.2	Gulvbelegg	m2	8,0	300,00	2 400
	Rørleggerarbeider				
12.1	Demontering/remontering av sanitært utstyr bad 2etg	t	15,0	630,00	9 450
12.2	Nødvendige materialer	rs	1,0	3 500,00	3 500
	Elektriker				
13.1	Elektrikerarbeid	t	15,0	620,00	9 300
13.2	Fornye elpunkter	punkt	14,0	400,00	5 600
	Diverse				
21.1	Innleie og tilkoble ny strømkasse på nett	rs	1,0	3 500,00	3 500
21.2	Avfukting av konstruksjon	dag	30,0	200,00	6 000
21.3	Utplassering/henting av avfuktingsutstyr samt fuktkontroll målinger	t	16,0	425,00	6 800
21.4	Containerleie	stk	1,0	4 500,00	4 500

Eiendom: Tomannsbolig - Dalsvatn Stasjon, 3820 NORDAGUTU		Side: 3 av 3			
Gnr/bnr: 10/80		Date: 06.01.2014			
21.5	Rigg, drift, transport, henting av materialer og utstyr alle fag	rs	1,0	10 000,00	10 000
21.6	Reiseutgifter	rs	1,0	7 500,00	7 500
21.7	Støvrensjøring etter utbedring	t	7,5	400,00	3 000
Total eks avgift					207 363

Sammendrag material og lønn

Bygning

Snekkerarbeider					
Lønn	165,0 timer a	425		70 125	
Material				62 500	132 625
Gulvlegger/Maler					
Lønn	7,5 timer a	425		3 188	
Material				2 400	5 588
Rørleggerarbeider					
Lønn	15,0 timer a	630		9 450	
Material				3 500	12 950
Elektriker					
Lønn	15,0 timer a	620		9 300	
Material				5 600	14 900
Diverse					
Lønn	16,0 timer a	425		6 800	
Lønn	7,5 timer a	400		3 000	
Andre kostnader				31 500	41 300
Sum lønn	226,0 timer				101 863
Sum material					74 000
Sum andre kostnader					31 500
					207 363

Budskjema

Som budgiver har jeg gjort meg kjent med salgsoppgave med vedlegg for gnr 10 bnr 80 i Sauherad kommune (Dalsvatn stasjon).

Jeg er kjent med de avgrensninger som er nevnt når det gjelder mangler/feil med eiendommen.

Jeg gir bud på kr _____, med bokstaver _____

Budet står til kl _____ den _____

Budgiver betaler i tillegg alle omkostninger vedrørende eiendomsoverdragelsen.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Kjøpesummen finansieres ved: _____
Megler kan kreve dokumentasjon for finansiering.

Budgivers navn: _____

Budgivers personnummer: _____

Budgivers adresse: _____

Budgivers telefonnummer: _____

Budgivers e-postadresse: _____

Sted	Dato	Underskrift
------	------	-------------

Fra 01.01.2014. skal alle bud komme skriftlig til megler, også ved høyning av bud. E-post, sms og mms godtas som skriftlige bud. Ved oversendelse av første bud må kopi av legitimasjon for alle budgivere oversendes ansvarlig megler.

