

BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

Kaasa/Solli, 3855 TREUNGEN

Gnr 33: Bnr 232
0830 NISSEDAL KOMMUNE
Enebolig



SERTIFISERT TAKSTMANN
Takstmann Jørn T. Hansen
Telefon: 911 65 205
E-post: jorn.t.hansen@skien-takst.no
Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK
Skien Takstforretning AS
Svalveien 11, 3742 SKIEN
Telefon: 91 16 52 05
Organisasjonsnr: 996 345 882

Dato befaring: 13.03.2015
Utskriftsdato: 23.03.2015
Oppdrag nr: 1290





Forutsetninger

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Boligsalgsrapporten er godkjent av Norges TakseringsForbund (NTF) og NITO Takst og kan kun utføres av takstmenn godkjent av et av disse forbundene. Boligsalgsrapporten er i prinsippet en Tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke trykgheten for alle impliserte parter. Boligsalgsrapporten er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmeidler.

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Boligsalgsrapporter. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

KLAGEORDNING

Det er opprettet en egen klagenemnd for Boligsalgsrapporten med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Boligsalgsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (bygningdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
 - Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
 - Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
 - Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)
- TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
 - Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
 - Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
 - Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
 - Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
 - Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
 - Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
 - Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.
- Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'.

Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået.
- Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. 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 bruksending av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

Egne forutsetninger

Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med lasermåler type Hilti pd 40. Areal er ikke sjekket ut mot godkjente tegninger fra kommunen.

Eier må lese rapport, samt melde fra om feil eller ukorrekte opplysninger. Det kan også oppdages feil ved utflytting, som bør varsles og rettes i rapport til nye eiere. Det forutsettes at det fremlegges relevante opplysninger om boligen ved salg, som tidligere rapporter etc. Graden TG 2 og 3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler. Dette kan være bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid. Krav til tetthet, ventilasjon, isolering, etc. er forhold vi ikke kan, eller vanskelig kan oppdage etter de til en hver tids gjeldende byggeforskrifter og offentligrettslige krav. Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Takkonstruksjoner og utlufting vil i enkelte tilfeller være vanskelig å kontrollere da det ofte ikke gjøres kontroll på yttertak. Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Snø på befaringen begrenser observasjonsmuligheter. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved direkte vannbruk på overflater. Sluk er ofte vanskelig å vurdere vedr. tette overganger og bruk av membran pga smuss og groing. Det vil fra takstmann alltid anbefales løsninger med redusert vannbruk direkte på overflater. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden kan reduseres vesentlig.

Selger har i de fleste tilfeller gitt takstmann opplysninger om årstall for bygningsdeler som er oppgradert/fornytt. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I tilfeller der det ikke er gitt opplysninger blir vurderinger gjort av takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.



Matrikkel: Gnr 33: Bnr 232
Kommune: 0830 NISSEDAL KOMMUNE
Adresse: Kaasa/Solli, 3855 TREUNGEN

Skien Takstforretning AS
Svalveien 11, 3742 SKIEN
Telefon: 91 16 52 05



Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Boligen fremstår som meget godt oppgradert og vedlikeholdt.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Byggekostnadene er beregnet til hva det koster å føre opp tilsvarende bygning i dag, etter dagens lovverk og forskriftskrav. Tomteverdien fremkommer ved en betraktning av tomtebelastning og reguleringsbestemmelser. Det er foretatt en reduksjon pga. byggets alder, tilstand, hensiktsmessighet(kurans) og teknisk anlegg. For enkelte eiendommer fremkommer ofte betydlige avvik mellom den tekniske verdien og takstkonklusjon.

Beskrevne eiendom er beliggende på byggefelt Kåsa/Solli i Treungen. Nissedal kommune. Nærområde er bestående av eneboliger. Kort vei til skole og barnehage. Tomten er åpen med flotte solforhold mot vest og syd og fin utsikt over nærområdet.

Adkomst til eiendommen fra asfaltert kommunal vei med begrenset trafikkbelastning. Tomten er godt opparbeidet. Gårdsplass med biloppstillingsplasser som er belagt med belegningstein.

Beskrevne eiendom omhandler bolig med arealer over 2 plan + innredet kjeller, tilbygd utekjøkken/bod i 2004. Garasje og uthus. Boligen er oppført i 1993 og fremstår som meget godt oppgradert og påkostet.

Dagens markedsverdi settes her til kr. 3 200 000,- sett i bakgrunn av beliggenhet, etterspørsel etter eiendommer i nærområdet og standard på boligen.

Taksten er utført etter overensstemmelse med Norges Takseringsforbund instruks og retningslinjer. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert.

| | | |
|---|------------|------------------|
| Markedsverdi (normal salgsverdi) | Kr. | 3 200 000 |
| Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi): | Kr. | 2 900 000 |

SKIEN, 23.03.2015

Jørn T. Hansen



Takstmann Jørn T. Hansen
Takstmann/byggmester
Telefon: 911 65 205



Matrikkel: Gnr 33: Bnr 232
Kommune: 0830 NISSEDAL KOMMUNE
Adresse: Kaasa/Solli, 3855 TREUNGEN

Skien Takstforretning AS
Svalveien 11, 3742 SKIEN
Telefon: 91 16 52 05



Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata | |
|--------------------|---|
| Kunde: | Torstein Tarraldsen |
| Takstmann: | Jørn T. Hansen |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 13.03.2015. - Torstein Tarraldsen. Tlf. 90833297 - Jørn T. Hansen. Takstmann/byggmester. Tlf. 911 65 205 |

| Eiendomsopplysninger | |
|----------------------|---|
| Eiendomsbetegnelse: | Enebolig |
| Bebyggelsen: | Bolig fra 1993. Tilbygd del med bod og uteplass/utekjøkken 2004. Garasje og hundegård. |
| Standard: | Høy standard |
| Adkomstvei: | Offentlig |
| Tilknytning vann: | Offentlig |
| Tilknytning avløp: | Offentlig |

| Matrikkeldata | |
|----------------|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0830 NISSEDAL Gnr: 33 Bnr: 232 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 971 m ² Arealkilde: Opplyst av eier. Usikkert med tilleggsareal ca 600m ² . |
| Hjemmelshaver: | Torstein Tarraldsen |
| Adresse: | Kåsa/Solli |

| Kilder/vedlegg | | | | | |
|----------------|------|-----------|--------|-------|---------|
| Dokument/kilde | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring | | | | | |
| Eier | | | | | |
| Teknisk etat | | | | | |



Bygninger på eiendommen

Enebolig

| Bygningsdata | |
|--------------|---------------------------|
| Byggeår: | 1993 Kilde: I følge eier. |

| Arealer | | | | | |
|--------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---------------------------|
| Etasje | Bruttoareal BTA m ² | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| Kjeller | 88 | 77 | 56 | 21 | BTA er anslagvis utregnet |
| 1. etasje | 96 | 88 | 88 | | BTA er anslagvis utregnet |
| 2. etasje | 63 | 60 | 59 | 1 | BTA er anslagvis utregnet |
| Sum bygning: | 247 | 225 | 203 | 22 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling | | |
|--------------|---|----------------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| Kjeller | Kjellerstue, bad, badstue, soverom | Bod 1, bod 2, bod 3, bod 4 |
| 1. etasje | Vindfang, gang, vaskerom, stue, kjøkken, wc | Kjølerom |
| 2. etasje | Trapperom, walk inn kloset, bad, 3 soverom | Bod 1, 2 kott |

Uthus uisolert

| Bygningsdata | |
|--------------|--|
| Byggeår: | |

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

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling | | |
|--------------|---------------------|-----------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje | | |



Matrikkel: Gnr 33: Bnr 232
Kommune: 0830 NISSEDAL KOMMUNE
Adresse: Kaasa/Solli, 3855 TREUNGEN

Skien Takstforretning AS
Svalveien 11, 3742 SKIEN
Telefon: 91 16 52 05



Garasje uisolert

| Bygningsdata | |
|--------------|---------------------------|
| Byggeår: | 1993 Kilde: I følge eier. |

| Arealer | | | | | |
|--------------|--------------------|-------------------------------|--------------|----------------|---------------------------|
| Etasje | Bruttoareal | Bruksareal BRA m ² | | | Kommentar |
| | BTA m ² | Totalt | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM | |
| 1. etasje | 33 | 30 | | 30 | BTA er anslagvis utregnet |
| Sum bygning: | 33 | 30 | 0 | 30 | |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Romfordeling | | |
|--------------|---------------------|-----------------------|
| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
| 1. etasje | | Garasjerom |

Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

| Overflater, generelt | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Godt oppgraderte overflater. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Ny trapp og vegg i trapperom i eik. Flislagt gulv i kjellerstue, soverom og bad. Belegg i boder. Plater og panel på vegg. Takess og panelte himlinger. 1 etasje er oppgradert med nytt eikegulv i 2013. Ny panel på kjøkken. Malt panel og malte plater på vegg. Malt panelhimling med falske heltre bjelker. Nytt trapperom med eiketrapp og eikepanel. Nytt eikegulv. Eikegulv i boder. Malte plater på vegg og malt panelt himling. Boligen fremstår som meget godt oppgradert og vedlikeholdt |

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.



| Grunn og fundamenter, generelt | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Bolig er fundamentert på sprengstein/pukk i følge eier. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke avdekket noen setningssprekker eller riss på grunnmur av konstruksjonsmessig betydning. På bakgrunn av dette vurderes grunnforhold for å være stabile. Ny støpt forstøttningsmur mot bekk. |
| | TG: 1 |

| Grunnmur - Enebolig |
|---|
| Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. |

| Vegger mot grunn | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Kjellervegger består av leca blokker. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Det er ikke registrert setninger eller sprekker av konstruksjonsmessig betydning i grunnmur. |
| | TG: 1 |

| Drenering - Enebolig |
|--|
| Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldriingssvekkelse av drensrør. Observasjonene er visuelle. |

| Drenering | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Drenering fra byggeår |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Huset ligger på ca 1 m pukk med dobbel drenering. Platon på grunnmur. Det er gjort gjentatte fuktmålinger langs grunnmur mot tilfylte masser. Det er ikke registrert unormal fukt langs gulv mot innfylte masser. Drenering virker å være funksjonell. |
| | TG: 1 |

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

| Yttervegger | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Yttervegger i bindingsverk. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Boligens veggkonstruksjoner består av tradisjonelt bindingsverk som er isolert i hulrom. Ingen feil eller mangler ble visuelt registrert i veggkonstruksjon. |
| | TG: 1 |

| Utvendig komplettering, vegg | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Liggende kledning av høvlet gran. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Utvendig kledning består av liggende trepanel fra byggeår. Trepanel vurderes kun å ha normal værslitasje med tanke på alder. Trepanel er nymalt i 2010 og har behov for overflatebehandling. Kledning vurderes å fylle sin funksjon mange år fremover i tid med normalt vedlikehold. |
| | TG: 1 |



Vinduer og dører - Enebolig

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

Vinduer

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| Beskrivelse: | Koblede vinduer fra byggeår. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Enkelte koblede vinduer er ikke malt innvendig mellom vinduer. Vinduer er i bra stand. | TG: 1 |

Ytterdører og porter

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| Beskrivelse: | Inngangsdør og terrassedør. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Inngangsdør slutter godt til karm. Slitasje i overflater og pakning. Slitt låskasse. Dobbel terrassedør. subber noe i terskel og har behov for justering.. Noe slitasje. TG 2 pga alder og slitasje. | TG: 2 |

Innvendige dører

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| Beskrivelse: | Malte innvendige dører. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Malte innvendig furudører og enkelte dører er kledd med eik. Dører er stedvis funksjonstestet og slutter godt til karm. | TG: 1 |

Takkonstruksjon - Enebolig

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

Takkonstruksjoner

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| Beskrivelse: | Boligens takkonstruksjon består av saltak med fabrikkfremstilte takstoler. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Loft er godt luftet ved raft og gir et godt hovedinstrygg for de deler som er visuelt synlig. Ingen loftsluke. | TG: 1 |

Taktekking - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| Beskrivelse: | Taktekking med takstein. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Boligens taktekking består av betongtakstein som er fra byggeår. Det er ikke avdekket noe unormal fukt på loftet på takstdagen, slik at taktekking ser ut til å være tett. En løpende observasjon av takstein bør utføres hver vår etter snøtining. | TG: 1 |



Matrikkel: Gnr 33: Bnr 232
Kommune: 0830 NISSEDAL KOMMUNE
Adresse: Kaasa/Solli, 3855 TREUNGEN

Skien Takstforretning AS
Svalveien 11, 3742 SKIEN
Telefon: 91 16 52 05



Overlys, takluker - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Utskifting/vedlikehold: Normal tid før utskifting av takvinduer i tre er 20 - 40 år.

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

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

Utvendige beslag

| | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Takrenner, nedløp og beslag i plastbelagt stål. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Takrenner og nedløp fra byggeår er vurdert å være i orden. Takrenner og nedløp er i plastbelagt stål/plast. Beslag har litt slitasje og belegg har begynt å løsne litt fra stålplater på klippede ender. Beslag vil være funksjonelle i lang tid, men får tilstandsgrad 1-2 på grunn av nevnte forhold og alder. |

TG: 1

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig

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

Trapper og ramper

| | |
|---------------------------------------|---|
| Beskrivelse: | Trapper i eik fra 2013-14. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Nye trapper til kjeller og 2 etasje er i meget god stand. TG 0-1 |

TG: 1

Balkonger, terrasser ol.

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Terrasser utenfor stue. |
|  | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Tilbygd utekjøkken og innredet og isolert bod på 9m ² i 2004. Bod med fliser på gulv og panelte vegger. Trapp til hems. Uteplass med utekjøkken er på 43m ² . Flislag trapp. Utepeis. Støpt mur mot bekk og bod. Flislagt plate på mark. Utepeis og innredning i merbau med koketopp for gass og vask. Overbygg og stor markise. Sluk i gulv. Trapper og plattinger i treverk på bakside mot bekk. TG 1 Terrasse utenfor stue på ca 8 m ² står på støpte søyler. Spaltegulv og stakittrekkverk. Trapp til hage. Behov for vask, skraping og maling. TG 2 pga alder og behov for maling. |

TG: 1



Matrikkel: Gnr 33: Bnr 232
Kommune: 0830 NISSEDAL KOMMUNE
Adresse: Kaasa/Solli, 3855 TREUNGEN

Skien Takstforretning AS
Svalveien 11, 3742 SKIEN
Telefon: 91 16 52 05



Piper og ildsteder - Enebolig

Her vurderes pipens synlige sider, samt forhold vedr. feieluke. Tetthet og funksjon er ikke kontrollert. For ildsteder vurderes avstand til brennbart materiale.

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| Beskrivelse: | Pipe i leca. | |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før ompussing av murte skorsteiner, pusset utvendig er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av murte skorsteiner over tak, uten puss er 20 - 40 år. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Pipen er oppført i leca elementer. Innvendig pipeløp er ikke besiktiget, for vurdering av innvendig pipeløp må feiervesen kontaktes. Boligen har peisovn i stue. | TG: 1 |

Etasjeskillere - Enebolig

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

Gulvsystemer

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| Beskrivelse: | Støpt gulv i kjeller og etasjeskiller i treverk. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Støpte gulv i kjeller og varmekabel i oppholdsrom. Etasjeskille består av trebjelkelag i 20 cm bredde med isolasjon i hulrom teknet med 23 mm gulvspan som bærende undergulv. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasjeskille. Etasjeskille vurderes å være i god funksjonell stand. | TG: 1 |


Rom under terreng - Enebolig

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

Bad - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Baderomsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Bad

| | | |
|---|--|-----------|
| Beskrivelse: | Bad fra 2002. | |
|  | | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Flis på gulv og flis på vegg. Plassbygd innredning i kirsebær med vask og wc. Innbygd hjørnebadekar i kirsebær. Det er ikke fall til sluk. Sluk under badekar er ikke besiktiget. Ingen oppkant på dør. Fuktsikring og oppbygging av bad er ukjent. TG 1 settes på bad som er i meget god stand. TG 2 settes på manglende fall på gulv og fuktsikring på dør. | TG: 1 |



Matrikkel: Gnr 33: Bnr 232
Kommune: 0830 NISSEDAL KOMMUNE
Adresse: Kaasa/Solli, 3855 TREUNGEN

Skien Takstforretning AS
Svalveien 11, 3742 SKIEN
Telefon: 91 16 52 05



Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| Beskrivelse: | Flislagt badegulv. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Bad fra byggeår. Flis på gulv, sokkelflis og plater tapet som er malt på vegg. Malt panelt himling. Wc, plassbygd innredning med vask. Dusjnisse med dusj på vegg og skyvedør. Ventilasjonsanlegg. Lite fall på gulv og ingen fuktsikring ved dør. Dokumentasjon på oppbygging av bad er ikke fremlagt. TG 2 pga alder og bemerkninger. | TG: 2 |


Vaskerom - Enebolig

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

Innredning og garnityr for våtrom - Kjeller / Badstue

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| Beskrivelse: | Badstue ca 2002. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Dør i bjørk/kirsebær. Benker i bjørk/kirsebær. 3 fas oven. Badstue fremstår i meget god stand. | TG: 1 |

Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Vaskerom

| | | |
|--|---|-----------|
| Beskrivelse: | Vaskerom fra byggeår. | |
|  | | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Belegg på gulv og innredning med vask. Opplegg til vaskemaskin. Avløpsrør fra vask tetter seg og må stakes opp fra tid til annen i følge eier. TG 2 pga alder og bemerkning på avløp. | TG: 2 |

Kjøkken - Enebolig

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

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| Beskrivelse: | Spesialbygd kjøkken fra 2011 | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Nytt kjøkken i 2011. Kryssfiner skrog, bjørk dører og skuffer er malt. Beslått benkeplate ved vask. Heltre eik benkeplate. Stor avtrekksvifte over gassovn. Stedvis spotligts i innredning Kjøkken er meget pent og fremstår i god stand. | TG: 1 |



VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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

VVS-installasjoner, generelt

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| Beskrivelse: | Vvs oppstrekk er fra byggeår. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Tilstand på vann og avløpsrør til kommunalt nett er ukjent. Innvendig er vann og avløpsrør fra 1993. Noe nytt rør i rør på kjøkken og til vvtank 200 liter fra byggeår.. Det er plast avløpsrør. Kobber vannledninger. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Det ble ikke påvist synlige negative avvik under befaringen, foruten normal slitasje. TG er vanskelig og vurderer, pga. dårlige kontrollmuligheter, men henviser til levetidsbetraktningene. Teknisk levetid for plastsluk er 25 - 75 år. Teknisk levetid for avløpsrør i PVC er 25 - 50 år. Teknisk levetid for kobberrør er 25 - 75 år. Teknisk levetid for PE- rør er 25 - 75 år. Teknisk levetid for varmtvannsbereder i rustfritt stål er 15 - 30 år. | TG: 1 |

Elektriske anlegg - Enebolig

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor.

Elkraft, generelt

| | | |
|---------------------------------------|--|-----------|
| Beskrivelse: | Automatsikringer. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Automatsikringer og 16 kurser. Ledninger ligger åpent og bør dekkes med deksel. Det elektriske anlegget er ikke kontrollert/godkjent av undertegnede. Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Det er kun foretatt en visuell befaring av det elektriske anlegget, og dette kan derfor ikke betraktes som en godkjenning. Gjør oppmerksom på at samsvarserklæring skal følge boligen, dersom det er gjort noe på det elektriske etter 1999. Hvor lang levetid et elektrisk anlegg vil ha kommer an på flere faktorer, blant annet belastning, men ved full belastning har det ca. en levetid på 25-30 år. | TG: 2 |

Annet - Enebolig

Annet

| | | |
|---------------------------------------|---|-----------|
| Beskrivelse: | Ventilasjonsanlegg Varmepumpe. Stakittgjerde. | |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Ventilasjonsanlegg fra byggeår. Enervent. Opplæring blir gitt til kjøper. Varmepumpe 2011. Hvitmalt stakittgjerde rundt eiendommen på «hagesiden» | TG: 1 |



Matrikkel: Gnr 33: Bnr 232
Kommune: 0830 NISSEDAL KOMMUNE
Adresse: Kaasa/Solli, 3855 TREUNGEN

Skien Takstforretning AS
Svalveien 11, 3742 SKIEN
Telefon: 91 16 52 05



Uthus uisolert

Bygning generelt - Uthus uisolert

| Bygning, generelt | |
|---------------------------------------|--|
| Beskrivelse: | Hundegård og drivhus. |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Hundegård med støpt gulv og flettverksgjerde. Innerdel med dør og klaffluker. Lagerplass på utdel. Det er laget røkovn med rør i skråbakke til røkskap. Dette fungerer godt i følge eier. |
| | TG: 1 |

Garasje uisolert

Bygning generelt - Garasje uisolert

| Bygning, generelt - 1. etasje / Garasjerom | |
|--|--|
| Beskrivelse: | Garasje fra 1993 |
| Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad: | Garasje med W-takstoler, dobbelkrom takstein og stående kledning. Plastbelagte ståltakrenner. Garasje har støpt gulv og 1 leddport med portåpner og plassbygd dør. Et skift leca og vegger i bindingsverk. Garasjebygg er romslig og vil være funksjonell i mange år frem i tid med normalt vedlikehold. Det er laget drivhus på baksida av garasje. Plassbygd drivhus av eik/teglstein. Med innvendig gulv av belegningstein. |
| | TG: 1 |



Matrikkel: Gnr 33: Bnr 232
Kommune: 0830 NISSEDAL KOMMUNE
Adresse: Kaasa/Solli, 3855 TREUNGEN

Skien Takstforretning AS
Svalveien 11, 3742 SKIEN
Telefon: 91 16 52 05



Beregninger

| Årlige kostnader | | |
|-----------------------------|------------|---------------|
| Kommunale avgifter | Kr. | 13 400 |
| Eiendomsskatt | Kr. | 2 784 |
| Renovasjon | Kr. | 2 460 |
| Sum årlige kostnader | Kr. | 18 644 |

| Teknisk verdi bygninger | | |
|---|------------|------------------|
| Enebolig | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 3 757 000 |
| Tilbygg med bod, utepeis, utekjøkken. Nye trapper i eik. Nytt kjøkken og spesialbygde innredninger. Oppgradering av bad/badstue og overflater. Forstøttningsmurer, drivhus og plattinger/trapper. | Kr. | 1 300 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 400 000 |
| Sum teknisk verdi – Enebolig | Kr. | 4 657 000 |
| Uthus uisolert | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 70 000 |
| Uthus og hundegård | Kr. | 70 000 |
| Sum teknisk verdi – Uthus uisolert | Kr. | 140 000 |
| Garasje uisolert | | |
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | 264 000 |
| Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider) | Kr. | - 50 000 |
| Sum teknisk verdi – Garasje uisolert | Kr. | 214 000 |
| Sum teknisk verdi bygninger | Kr. | 5 011 000 |

| Tomteverdi | | |
|---|-----|---------|
| Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet. | | |
| Tomteverdi: | Kr. | 300 000 |

| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | | |
|--|------------|------------------|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet: | Kr. | 5 311 000 |



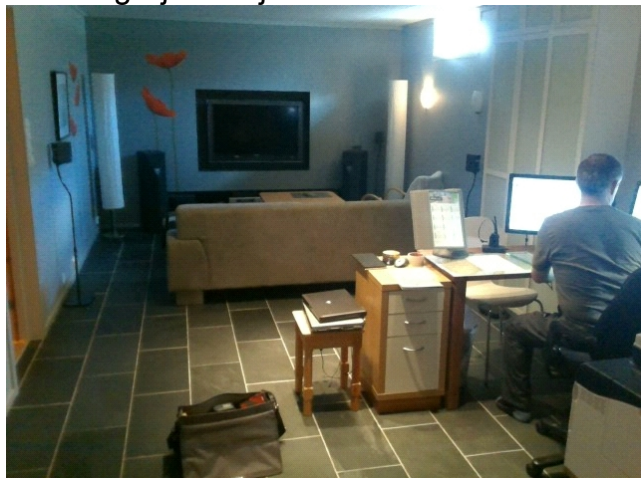
Matrikkel: Gnr 33: Bnr 232
Kommune: 0830 NISSEDAL KOMMUNE
Adresse: Kaasa/Solli, 3855 TREUNGEN

Skien Takstforretning AS
Svalveien 11, 3742 SKIEN
Telefon: 91 16 52 05



Andre bilder

Enebolig Kjeller/Kjellerstue



Enebolig Kjeller/Badstue

