

Tilstandsrapport

📍 Runningdalen 50, 3864 RAULAND

📖 VINJE kommune

gnr. 143, bnr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 170 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 17.06.2024

Rapportdato: 10.07.2024

Oppdragsnr.: 20349-1506

Referansenummer: RT1684

Autorisert foretak: Takstforum Telemark AS

Sertifisert Takstingeniør: Are Bjørkheim



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takstforum Telemark AS

Takstforum Telemark AS dekker alt av taksttjenester i Telemark og omegn.

Alle takstmenn tilsluttet Takstforum Telemark AS har lang erfaring fra bransjen.

Det kreves at takstmennene er tilsluttet Norsk takst og benytter tilfredsstillende dataverktøy, utdanningssystemer og forsikringsordninger.

Takstforum Telemark er sertifisert innenfor følgende fagområder:

- *Landbruk.
- *Skjønn
- *Næring.
- *Skade.
- *Bolig



Rapportansvarlig

Are Bjørkheim

Uavhengig Takstingeniør

are@takstforum-telemark.no

918 58 552



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsgbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

– TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

	Ingen umiddelbare kostnader
	Tiltak under kr 10 000
	Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
	Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
	Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
	Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eiendommen er beliggende i Runningdalen i Rauland.
Bolig oppført i 1939 med tilbygg i 1979.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

TEGNINGER:

Ingen endring på bolig i forhold til tegninger fra kommune.

FERDIGATTEST:

Det foreligger ikke ferdigattest. Ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov i 2008 ble det et økt fokus på at det skal foreligge ferdigattest for samtlige nye bygg. For eldre bygg foreligger det ofte ikke ferdigattest eller kun midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

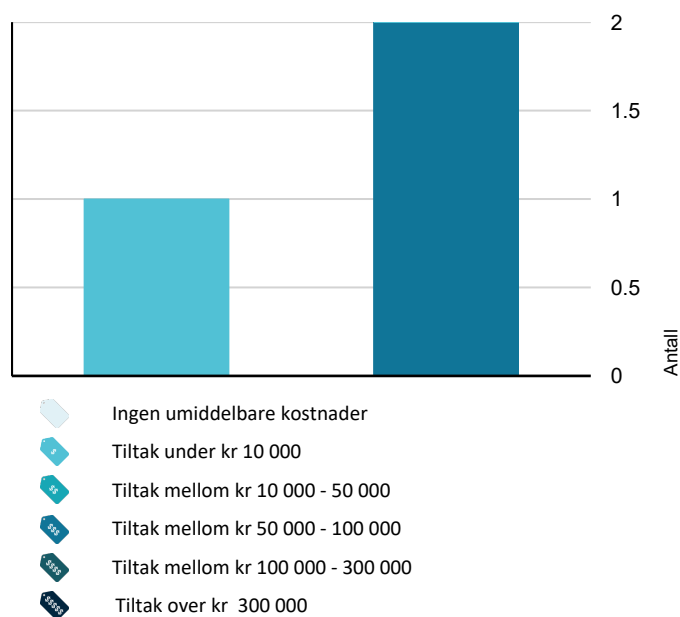
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i

eiendomsmarkedet.

Taksten er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende instruks og retningslinjer. Takstmannen er ikke gjort kjent med andre forhold som kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dokumentet. Befaring av eiendommen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var bebodd. Takstmann tar forbehold om skjulte feil om mangler og forutsetter at byggene er godkjent slik som de fremsto ved befaringen.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Datagrunnlag kommer fra eksterne leverandører og hjemmelshaver. Opplysningene kan være ufullstendige, ikke ajour eller det kan forekomme feil. Bruker eller annen part kan ikke gjøre noe ansvar gjeldende overfor undertegnede. Arealene er målt med lasermåler, fuktsøk er utført med Protimeter, samt vurdering av sansbare inntrykk.

Om kjøpers undersøkelsesplikt:

Kjøper har blant annet plikt til å sette seg inn i og forstå realitetene i den dokumentasjon som fremlegges i forbindelse med avhending av en brukt bolig. Denne rapport kan inneholde opplysninger som ikke er opplagt for alle å forstå det reelle innholdet av. Kjøper oppfordres derfor til å kontakte takstmannen med spørsmål om innholdet i rapporten. Dersom utdypende bygningstekniske undersøkelser (nivå 2 og 3) er ønskelig, kan dette bestilles som et tillegg til rapporten. Det er ofte vanskelig eller umulig å fastslå noen bygningsdelers tilstand og funksjon ved en nivå 1 kontroll (dette er standardkontrollen som blir utført av de fleste takstforetak, basert på visuell kontroll uten inngrep) uten at det blir tatt hull i konstruksjoner og / eller bruk av andre tekniske hjelpemidler. Om det i rapporter blir benevnt risikokonstruksjoner og/ eller en anbefaling for videre tekniske undersøkelser så må dette tas alvorlig. Takstmann er fagmann og viser en fagmann usikkerhet og anbefaler nærmere kontroll er dette ett klart faretegn.

Om selgers opplysningsplikt:

Det gjøres spesielt oppmerksom på selgers ansvar i forbindelse med salg av eiendom, iht. "Lov om avhending av fast eiendom". Loven pålegger en boligselger et ansvar for mulige vesentlige feil og mangler ved eiendommen, selv om han ikke kjenner til slike.

Selger har således plikt til å gi all informasjon om alle forhold som kan ha betydning for en kjøper.

Selger plikter å lese igjennom rapporten og gi skriftlig tilbakemelding om eventuelle feil eller mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder også når oppdragsgiver benytter en eiendomsmegler.

Tredjeperson skal ikke vurdere sine avgjørelser på denne rapporten uten først å ha kontaktet undertegnede takstmann for nødvendig avklaring og/eller eventuelle tilleggsundersøkelser. Rapporten fratar ikke eier /kjøper ansvar

Sammendrag av boligens tilstand

for selv å føre tilsyn og kontroll med eiendommen og foreta nødvendig vedlikehold og skadeforebyggende tiltak. I sammenfattet takstbeskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er gjort og eventuelle svakheter som er registrert. Beregning av markedsverdiene er basert på forhold nevnt i takstdokumentet med hensyn til beliggenhet og teknisk tilstand. Det er foretatt et erfaringsmessig fradrag for elde, slitasje og utidsmessighet. I fradraget inngår også et normalt avvik fra dagens byggeforskrifter.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Krypjkjeller [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Veranda [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Borehull [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1939

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse
Våningshus

Standard
Normal standard på bygget utifra alder og byggemetode.

Vedlikehold
Eldre bygg som jevnlig er tilbygget, vedlikeholdt og oppgradert opp gjennom årene.

Tilbygg / modernisering

1979 Tilbygg

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak med stålplatetak fra 1996. Stålplatetak er montert over opprinnelig platetak. Pannebord i malt utførelse. Tak er inspirert fra tak.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Takplater med avflassing i overflate.
2. Undertak består av tidligere platetak. Platetak som undertak kan på enkelte dager av året medføre kondensering.
3. Overgang mellom tak på tilbygg og opprinnelig vegg mangler to-trinns teting, regnvann kan trenge inn i konstruksjonen.
3. Vinskibord med forringelse i endevend, råte kan oppstå på sikt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ny eier må regne med regelmessig undersøkelser av tak på vår og høst som følge av avvik.

! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål fra 1996.
Taknedløp ført til rør i grunn.
Stigetrinn for feier etablert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Det mangler snøfangere på taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
2. Nedløp har frostspreng, Frostspreng er erfaringsmessig symptom på tette rør i grunn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1. Det er ikke krav til oppføring av snøfangere.
2. Oppspyling av takrenner og nedløp anbefales.



Taktekking

! TG 2 Veggkonstruksjon

YTTERVEGG.

Boligens veggkonstruksjon over grunnmur av bindingsverk som er kledt med stående kledning. Innvendig med panel/plater. Yttervegg på opprinnelig del er opplyst å være etterisolert men dette er ikke verifisert under befaringen.

UTVENDIG KOMPLEMENTERING.

Utvendig kledning består av stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Yttervegg er svakt isolert og har manglende tetthet i forhold til dagens krav til isolasjon og tetthet.
2. Råteskader på kledningsbord på øst og sørvegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1. Yttervegg som krever oppgradering dersom man ønsker dagens krav til isolering, lufting og tetthet.
2. Ny eier bør regne med vedlikehold av kledning med utskifting av råte.

! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Saltak med bæring på yttervegg og innervegg. Taket er dels isolert med sagflis og dels med mineralull. Kneloft er tilgjengelig via luke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Isolasjonen er gammel og slitt og stedvis mangler dampsperre. Dette vil medføre varmetap i boligen. Ny eier bør regne med utskiftninger av isolasjonsmatter eller eventuelt tilleggsisolere.
2. Det er påvist misfarging i undertak men dette er kun rundt gjennomføringer som pipe og luftehatt som følge av slagregn. Det ble ikke målt unormal fuktighet ved fuktmåling.
3. Luke til kaldtloft lot seg ikke åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre tak som krever ombygging dersom man ønsker dagens krav til isolering, lufting og tetthet.

TG 1 Vinduer

Vinduer med isolerglass med malt ramme og karm fra 2010, 2012 og 2017.

Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Ytterdør i malt utførelse med isolerglass fra 1994.
Verandadør i malt utførelse med isolerglass fra 2000.

Årstall: 1994 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Veranda

Veranda fra 2011 som er opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager. Veranda oppført med impregneret bjelkelag påmontert spaltegulv og rekkverk. Rekkverkshøyde målt til 92 cm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav på 1 m høyde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Men ved skifte av rekkverk bør høyde på rekkverk økes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

OVERFLATER PÅ INNVENDIG TAK.

Beskrivelse: Takessplater og panel.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG GULV.

Beskrivelse: Laminat fra 2020 og furubord.

OVERFLATER PÅ INNVENDIG VEGG.

Beskrivelse: Mdf-panel og panel. Innvendig malt i 2018.

OVERFLATER GENERELT.

Tilstandsgrad er satt ut fra synlige skader, samt normal brukstid på gjeldende overflater. Potensiell kjøper bør selv avgjøre behovet for oppgradering av overflater. Befaringen ble utført med de begrensningene et møblert hjem medfører. Det gjøres igjen oppmerksom på at innredning, lagrede gjenstander eller faste installasjoner ikke ble flyttet under befaringen.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

2. etasje

Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende gulvbord.

Ved enkle målinger ble det målt 20 mm høydeforskjell i gang/trapperom.

Ved enkle målinger ble det målt 25 mm høydeforskjell på soverom.

1. etasje

Etasjeskillere i tradisjonelt trebjelkelag med bærende gulvbord.

Ved enkle målinger ble det målt 8 mm høydeforskjell i stue.

Ved enkle målinger ble det målt 7 mm høydeforskjell på hall.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
2. Det er stedvis knirk i gulv ved personbelastning. Det bemerkes at vegger og bjelkelag er originalt fra byggeåret og skjevheter er normalt. Knirk kommer ofte av skjevheter og spikeropptrekk i undergulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

1. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
2. Ny eier kan fjerne knirk ved å skru undergulv før oppretting og montering av nytt gulv.

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon av eier på gjennomført radonmåling av bolig. Radonmålingene er innenfor grenseverdier og dermed ikke behov for tiltak.

Årstall: 2017 **Kilde:** Andre opplysninger: Måledokumentasjon.

Tilstandsrapport

! TG 1 Pipe og ildsted

Teglsteins pipe beslått med pipehatt over tak.
Innvendig pipe tilkoblet peisovn i stue.
Sotluke i kjeller.

! TG 3 Kryp kjeller

Det er kjeller og kryprom under bolig. Kryprom med fritt eksponerte grunnmur.
Det er ikke utført hulltaking da grunnmur er fritt eksponert men det er utført fuktmåling i stubbeloft.

Årstall: 2024 **Kilde:** Andre opplysninger: Fuktmåling utført av takstmann

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble målt unormale (20,4 Vekt%) fuktverdier i stubbeloft under befaringsdagen. Registrert symptomer på høy relativ luftfuktighet i kryprom over tid som blant annet forringelse i trevirke og begynnende råteskade i bjelkelag. Fuktmålinger utført i synlig trevirke, fuktmålinger kan variere med årstiden. Fuktverdien som ble målt under befaringsdagen er av en slik verdi at vedvarende fuktbelastning vil medføre økt råteskade. Årsaken til fuktighetene er svikt i drenering og manglende dampspærre mot grunn.

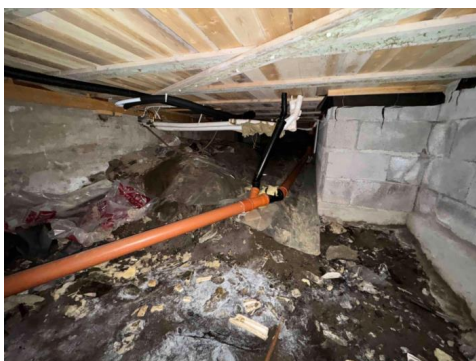
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

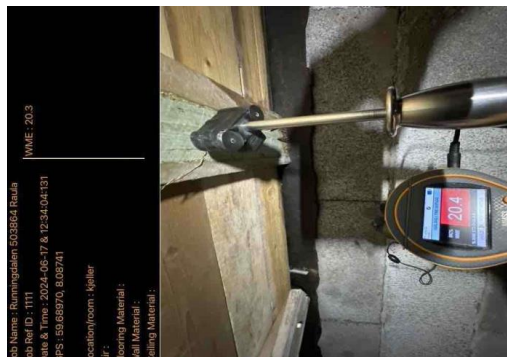
5 mulige tiltak for å motvirke kondens og fukt fra grunn.

1. Montere lukkbare lufteventiler. Til opplysning skal lufteventiler på vinterstid være åpne og stengt på våren.
2. Plast mot grunn vil redusere kondens og fuktproblematikk fra grunn.
3. Installasjon av krypromsavfukter kan vurderes montert og gir erfaringsmessig god effekt.
4. Utvendig terrengfall må lede overvann og takvann bort fra grunnmur.
5. Skifte av drenering.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Kryprom



Fuktmåling i stubbeloft

! TG 2 Innvendige trapper

Innvendig rettløpstrapp med rekkverk.

Rekkverk målt til 85 cm.
Åpninger målt til 18 cm.
Bredde målt til 81 cm.
Innvendig fri høyde 1,65.
Håndløper mangler på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen tilfredstiller ikke dagens krav til åpninger, innvendig fri høyde og håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm. Krav til rekkverkshøyde er min. 90 cm og det skal være håndløper på begge sider. Forholdet anbefales utbedret på generelt grunnlag mtp sikkerhet.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører av profilerte dørblad av heltre med terskel.

VÅTROM

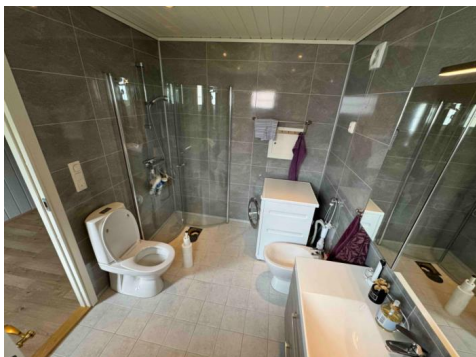
1. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2020.
Baderomsgulv med flis på gulv.
Baderomsplater på vegger og mdf-panel på innvendig tak.
Rommet er innredet med servantskap, wc, bide og dusjnise.
Rommet er mekanisk ventilert.
Baderom med dokumentasjon.
Baderommet er vurdert på bakgrunn av dagens forskrift.

Årstall: 2020 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport



bad fra 2020

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater vegger og himling

Baderommet har baderomsplater på vegg og mdf-panel på innvendig tak.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Overflater Gulv

Baderomsgulv med flis på gulv og varmekabel.
Gulv har fall til sluk.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Godkjent sluk med synlig mansjettmembran klemt til sluk med klemring.
Smøremembran utført av fagfolk.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er innredet med servantskap, wc, bide og dusjnise.

Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Ventilasjon

Rommet er ventilert med mekanisk avtrekk.

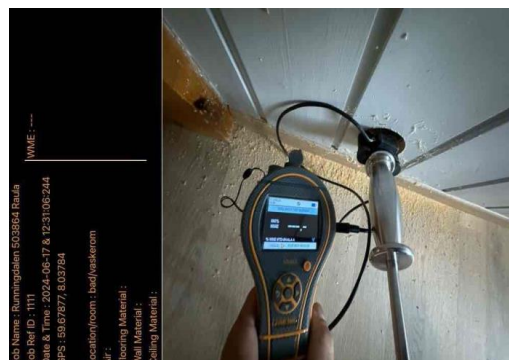
Årstall: 2020 Kilde: Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført destruktiv åpning i form av hulltaking (boring) i vegg bak våtsone. Ved fuktmåling ble det ikke målt unormal fuktighet i bunnsvill. Fuktmåling utført fra hall.

Årstall: 2024 Kilde: Andre opplysninger: Hulltaking med fuktmåling utført av takstmann



Fuktmåling uten fuktighet

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate.
Nedfelt stålum med ett grep blandebatteri. Panel på vegg under overskap. Opplegg og plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskemaskin.
Hvitevarer er ikke kontrollert av takstmann.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekkhette er montert til innredningen og etablert over komfyr. Avtrekk ført til friluft i yttervegg.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRUM

! TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet med laminat på gulv, panel på vegg og takess plater på innvendig tak. Av utstyr finnes toalett og servant. Rommet er ikke ventilert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Mekanisk avtrekk anbefales for økt ventilering av rommet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Interne vannrør av kobber fra byggeår.
Baderom med rør i rør fra 2020.
Stoppekransen er merket og er i kjeller.
Funksjonstesting av stoppekran ok.
Vannrør er begrenset inspisert.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

1. Vannrør i kjeller er ikke isolert og rommet er uoppvarmet. Vannrør kan fryse på kalde dager.
2. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på innvendige vannledninger av kobberrør.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

1. Vannrør bør frostsikres.
2. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg og ny eier bør skifte vannrør ved oppgradering av våtrom.

! TG 1 Avløpsrør

Innvendig avløpsrør av plastrør.
Avløpsrør er begrenset inspisert.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert med ventil i vinduer. Mekanisk ventilering av kjøkken og bad.

Ventilasjon av boligen er vurdert uti fra hva som var normalt under oppføringstidspunkt. Tilstandsgrad er vurdert etter forskriftskravet og ikke NS3600.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstank på 200 L fra 2019 montert i rom med sluk.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift men det er ingen krav.

! TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe fra 2008 etablert som varmesupplement til ved fyring og el. oppvarming. Service utført i 2023.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

! TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Elektrisk anlegg med automatsikringer og 12 kurser.

63 Amp hovedsikring.

Det foreligger ikke dokumentasjon.

Det ble ved utført el-kontroll 24.10.2019, ikke funnet feil eller mangler, ifølge tilsynsrapport.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Kapasitet på kurser bør vurderes av kjøpere, da man vil ha individuelle behov. Brukstil på et elektrisk anlegg avhenger av flere faktorer, blant annet belastning, men ved full belastning har det ca. en levetid på 25-30 år, således vil deler av dette anlegget ha en kort gjenstående brukstid til tross for godkjent tilsyn.



El-skap

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsapparat montert i bolig. Lovpålagt røykvarsler og brannslukningsapparat skal følge bolig ved salg.

Branntekniske forhold er vurdert etter referansenivå av byggeforskriftskrav fra 1985.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut i fra normal oppbygging er boligen fundamentert på stedlige masser.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen geotekniske undersøkelser og derav er takstmannens kunnskaper om byggegrunnen begrenset.

TG 3 Drenering

Punktet må sees i sammenheng **Rom under terreng*

Ved oppføring av boligens drenering ble det normalt benyttet tilfylte drenerende masser mot grunnmur. Ved befaring ble det ikke registrert utbedringer utover at eier opplyser om etablering av avskjæringsgrøft på gårdsrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnet mangelfull drenering mot bolig, vil det være tilfang av overvann mot grunnmur og inn i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk jevnlig tilstanden på drenering som ikke er skiftet. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, tidspunktet for når dette er nødvendig har gjort seg gjeldende. Det henvises til "tiltak" beskrevet under "kryprom".

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong og natursteinsblokker.
Innvendig vegger i kjeller av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny eier må utføre reparasjonsarbeider på sprekker og mur.

TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Opparbeidet terreng rundt bolig med plen og grus.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vanninntak fra privat vannforsyning via private stikkledninger av plast.
Avløpsledning til privat septikk av plastrør.
De utvendige vann og avløpsledningene er ikke synlig for kontroll.
Vurderingen er basert på alder og opplysninger fra eier.

! TG 2 Septiktank

Septiktank av betong fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

! TG 2 Borehull

Borehull etablert i 1982.
Vannprøve er utført av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på pumpe og trykktank.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

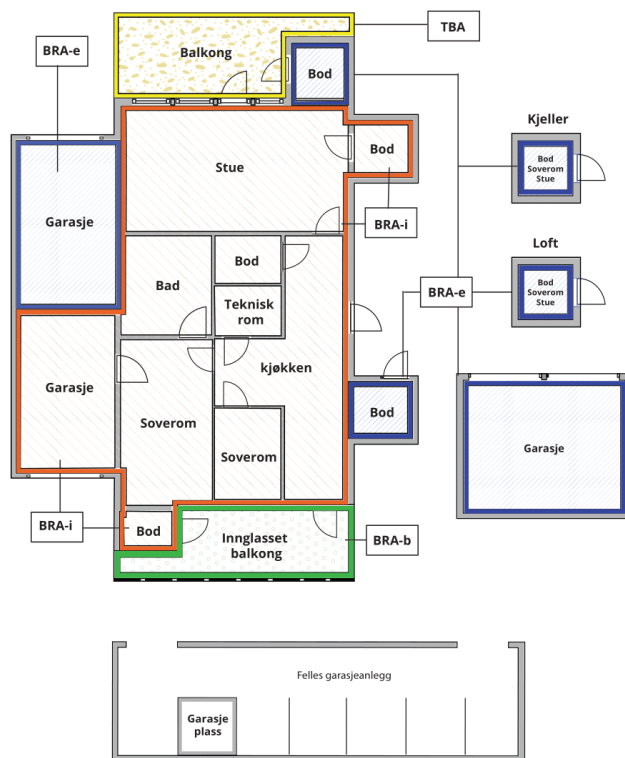
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	98			98	25		98
2. Etasje	37			37		7	44
Kjeller		35		35			35
SUM	135	35			25	7	177
SUM BRA	170						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Gang , Toalettrom , Soverom , Kjøkken , Stue , Bad		
2. Etasje	3 Soverom , Gang\trapperom		
Kjeller		Bod	

Kommentar

GENERELT OM AREAL

Rombenevnelsen er i henhold til dagens bruk og skjønnsmessig vurdert.

Arealmåling er foretatt etter lasermåling på stedet.

Faktisk areal kan avvike da det er utført avrundinger av delareal for å oppnå totalt bruksareal.

AREALOMTALE

Veranda på 25 m² er medtatt i arealutregning som Åpent areal TBA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: TEGNINGER:
Ingen endring på bolig i forhold til tegninger fra kommune.

FERDIGATTEST:

Det foreligger ikke ferdigattest. Ved vedtakelsen av ny plan- og bygningslov i 2008 ble det et økt fokus på at det skal foreligge ferdigattest for samtlige nye bygg. For eldre bygg foreligger det ofte ikke ferdigattest eller kun midlertidig brukstillatelse. Det er ikke lenger mulig å få ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent fra Byggesakskontoret, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Bad/vaskerom og gulvoverflater i 1. etasje skiftet av fagfolk i 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	135	35

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Are Bjørkheim	Takstingeniør
	Tordis Person	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4036 VINJE	143	5		0	110795.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Runningdalen 50

Hjemmelshaver

Person Tordis

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i Runningdalen i Rauland.

Adkomstvei

Eiendommen har tilkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet privat vann fra borehull.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat avløp til septikk.

Regulering

Eiendommen er avsatt til bolig i kommuneplan.

Om tomten

Landbrukseiendom med arrondert tun.

Tinglyste/andre forhold

Ingen heftelser som påvirker takst.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2015	Uskifte

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger	08.07.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). 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).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus areale som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RT1684>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Verditakst for landbrukseiendom



Runningdalen 50

3864 RAULAND

Gnr. 143 Bnr. 5

Vinje kommune

MARKEDSVERDI

Kr. 4 000 000



Ønsker du å sjekke rapportens gyldighet? Skann QR-koden med din mobiltelefon.

Oppdragsnr. 587 725
Befaringsdato 17.06.2024
Rapportdato 08.07.2024

Rapportansvarlig Takstforum Telemark AS
Takstmann: Are Bjørkheim
Porsgrunnsveien 188, 3735 SKIEN
Tlf.: 91858552
E-post: are@takstforum-telemark.no

Verditakst for landbrukseiendom



Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse	Runnigdalen 50	Knr	Kommune	Gnr	Bnr	Fnr
Postnr./sted	3864 RAULAND	4026	Vinje	143	5	
Verdisettingsformål	Verditakst av eiendommen					
Type eiendom	Jord og skogsbrukseiendom.					
Rekvirent	Tordis Person					
Hjemmelshaver(e)	Tordis Person					
Befaringsdato	17.06.2024					
Tilstede/opplysninger gitt av	Tordis Person, takstingeniør Are Bjørkheim					

Verditakst for landbrukseiendom

Premisser og forutsetninger

Taksten er basert på visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved vanlig visuell befaring. Takstmannen er derfor ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler han ikke kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Hjemmelshaver forplikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig. Dette er ikke en tilstandsrapport som er en mer omfattende gjennomgang av eiendommen.

Taksten gjelder eiendommens markedsverdi der det er tatt hensyn til de begrensninger som gjelder ved omsetning av landbrukseiendom i forhold til konsesjonslovens §9, prisregulering og jordlovens §12 m.m.

Mandat

Mandat for oppdraget er å utføre landbrukstakst på overnevnt eiendom i forbindelse med verditakst. Oppdraget er utført av en uavhengig og sertifisert Norsk takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

Denne landbruksrapportens gyldighet er 1/2 år fra befæringsdato, men kan fornyes etter avtale og eventuelt ny gjennomgang av undertegnende takstmann. Dersom rapport, eldre enn 1/2 år fremlegges ved salg, faller ansvaret for rapportens innhold tilbake til selger.

Arealer iflg. Gårdskart fra Skog og Landskap er lagt til grunn for taksten. Informasjon i rapporten bygger på, fremlagt dokumentasjon, muntlig samtale og innhentet dokumentasjon fra grunnbok og karttjenester.

En kjøper/ långiver må på eget initiativ sørge for å gjøre seg kjent med innholdet i servitutter og grunnbok. Pengeheftelser generelt omtales ikke i denne taksten. Hjemmelshaver plikter å lese taksten og melde om evt. feil og mangler før den brukes offentlig.

Fremlagte dokumenter

Fremlagte dokumenter

- Muntlig info

Andre merknader

Innhentede dokumenter:

- Grunnbokutskrift
- Gårdskart
- Eiendomsinformasjon
- Statens Kartverk
- Kommunale dokumenter.

Eiendomsopplysninger

Avstand til by/bygdesenter	Avstand til offentlig vei	Avstand til off. kommunikasjon	Avstand til skole	Veikvalitet
4 km	0,6 km	1 km	4 km	Gruset veg

Heftelser / rettigheter knyttet til eiendommen

- Fredningsvedtak -Nei.
- Rødliste arter -Nei.
- Kulturminne -Ja, Kullgroper på teig Nystaul.

Verditakst for landbrukseiendom

- Servitut - Ja - Bestemmelser om kloakk, vann og kraftlinjer.
- Sefrak bygninger - Nei.
- Vernede bygninger/områder - Nei.
- Forkjøpsrett - Nei.
- Bruksrett - Nei.
- Boret. Nei.
- Annet - Nei.

Eiendomsopplysninger

- Konesjonsplikt - Ja, eiendommen er over 100 daa.
- Boplikt - Eiendommen er konesjonspliktig og dette medfører i utgangspunktet personlig boplikt. jfr konesjonsloven § 11.
- Odel - Etter takstmannens skjønn oppfylder eiendommen IKKE odelslovens arealkrav jfr § 2.
- Eiendommen er underlagt jordlov og skoglov.
- Leieavtaler - Nei.
- Annen regulering enn LNFR - Nei.
- Pålegg fra brann/feievesen - Nei.
- Pålegg fra el.tilsyn - Nei
- Søppelfylling - Nei, ikke kjent.

Merknader

- Landbrukseiendommen Bakke med bebygget tun bestående av våningshus og låve samt påbegynt grunnmur for bolig.
- Eiendommen som består av to teiger med ett areal på ca 111 daa.

Beliggenhet

- Eiendommen beliggende i Runningdalen, ca 4 km fra Rauland sentrum.

Arealgrunnlag på eiendommen

Fulldyrket jord	3,2 daa	
Overflatedyrket jord	2,3 daa	
Innmarksbeite	0,0 daa	5,5 daa
Skog av sær høg bonitet	0,0 daa	
Skog av høg bonitet	0,0 daa	
Skog av middel bonitet	20,0 daa	
Skog av lav bonitet	21,3 daa	41,3 daa
Uproduktiv skog	56,0 daa	
Myr	0,0 daa	
Åpen jorddekt fastmark	4,3 daa	
Åpen grunnlendt fastmark	0,0 daa	60,3 daa
Bebygd, samf, vann, bre	3,8 daa	
Ikke klassifisert	0,0 daa	3,8 daa
Sum		110,9 daa

Opplysningskilder, merknader

- Gårdskart pr. 02.07.2024

Verditakst for landbrukseiendom

Jord og beite

Område og beliggenhet	Areal (daa)	Vanning (Ja / Nei)	Driftsvei avstand (m)	Avkastning pr. daa*	Total avkastning pr. år
Fulldyrka mark	3,2 daa	Ja	40	Kr. 200	Kr. 640
Overflatedyrket mark	2,3 daa	Nei	40	Kr. 100	Kr. 230
Innmarksbeite	0,0 daa	Nei	0	Kr. 0	Kr. 0
Sum jordbruksareal	6 daa				Kr. 870
Jordbruksareal (daa)	6 daa			Verdi	Kr. 21 750

Kapitaliseringsrenten 4% på jord er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

* Basert på normal netto avkastningsverdi for dyrket mark.

Opplysningskilder, beskrivelse av jord og beiter, kvalitet av gjerder, jordleie osv.

JORD

Det er totalt ca. 3,2 daa fulldyrka jord, 2,3 daa overflatedyrket jord.

Fulldyrka er fordelt på ett skifte sør av gårdstun.

Overflatedyrka er fordelt på ett skifte nord av gårdstun.

Jorda slås av eier, det er maskinslått sør av tun og manuellslått nord av tun.

Eldre dreneringsanlegg uten nevneverdig vedlikehold siste år.

Skog / utmark

Uproduktiv skog og utmark		56 daa	Verdi pr. daa	Kr. 500	Sum verdi	Kr. 28 000
Hogstklasse	1	2	3	4	5	Sum
	0 daa	0 daa	41,3 daa	0 daa	0 daa	41 daa
Årlig avkastning pr. daa		Kr. 80	Total skogverdi			Kr. 82 600
Total verdi skog / utmark					Kr. 110 600	
Stående skog	Gran m ³ u.b.	0				
	Furu m ³ u.b.	0				
	Lauv m ³ u.b.	0				
	Tilvekst m ³ u.b.	0	Årstall for skogtaksten			
	Prod. evne m ³ u.b.	0	Innestående skogfondkonto, pr.			Kr. 0

Kapitaliseringsrenten 4% på skog/utmark er i henhold til gjeldende rundskriv rundskriv M-3/2002 med senere endringer.

Opplysningskilder, beskrivelse av skogen, veidekning, driftsforhold osv.

SKOG

- 2 skogteiger beliggende, sør og nord av gårdstun, bestående av totalt 41 daa produktiv skog ihht Nibio.
- Det er ingen MIS-registrering, ifølge Nibio.
- Skogen anses som husbehovskog.

Avvirkning.

Det er utført avvirkning utover uttak til eget forbruk.

Treslagsfordeling.

Verditakst for landbrukseiendom

Skogen anses å være blandingsskog.

Bonitet

Høy bonitet: 0 daa
Middels bonitet: 20 daa
Lav bonitet: 20,3 daa
Uproduktiv skog: 56 daa

Planverk

Skogen skal vanligvis verdsettes etter hva man årlig kan ta ut jmf. M-3/2002. Idag tas det sjeldent ut hvert år på mindre skogeiendommer på grunn av maskinkostnader.
Som beregningsgrunnlag for skogen er det benyttet erfaringstall basert på bonitet gitt i Gårdskart.

Verdisetting skog.

Tilvekstjustert skogbruksplan viser at det er ca 5.500 m³ stående volum i skogen. Ut fra direkte sammenlignbare forhold vurderes avvirkningskostnadene til entreprenør å være omkring kr 220,- pr m³.

Beregning.

Takstmann har lagt til grunn en bonitetsfordeling av totalt 41 daa produktiv skog og benyttet erfaringstall for å beregne verdien. Dette gir en skogverdi på kr 110.000,- inkl. uproduktiv areal eller kr 2.665,-/daa

Jakt og fiske

Verdi av jakt og fiske pr. år	Kr.	250	Samlet verdi av jakt og fiske	Kr.	6 250
-------------------------------	-----	-----	-------------------------------	-----	-------

Kapitaliseringsrenten på jakt og fiske er med bakgrunn i en skjønnsmessig vurdering satt til 4 %

Begrunnelse for valgt kapitaliseringsrente

- Verdi og inntekt fra jakt er utregnet fra erfaringspriser.

Opplysningskilder, beskrivelse

- Det er ingen direkte jaktinntekter.
- Eiendommen kan delta i Nesland og Skålestrondi jaktlag men er ikke deltagende.

Andre verdier / rettigheter tilknyttet eiendommen

Seter	Kr.	250 000
Sum andre verdier / rettigheter	Kr.	250 000

Driftsbygninger

Bygning	Gnr/bnr	Byggeår	Rehab. år	Areal (BTA)	Teknisk nyverdi	Teknisk tilstand*	Drifts-relevanse**	Nedskrevet gjenskaff.-verdi
Låve	143/5	1940		220	Kr. 1 900 000	3	4	Kr. 228 000
Påbegynt grunnmur for bolighus	143/5	2007		50	Kr. 250 000	10	10	Kr. 250 000
* Verdiløs=0 ny=10 ** Unyttig=-10 full=10							Total verdi	Kr. 478 000

Beskrivelse av Låve

Tradisjonell kjørebrulåve.
Innredet med husdyrsrom, lager, garasje og låvebru.

Verditakst for landbrukseiendom

Gjødselskjeller under deler av bygg.
Grunnmur av natursteinsblokker med spekkfuger.
Nyere støpt dekke og murvegg mot terreng.
Yttervegg i reisverk med stående låvekledning.
Saltak konstruksjon teknet med stålplater.

- Bygget tilfredstiller ikke dagens krav til husdyrshold.
- Låve anses å fungere som lagerbygg og har normalt vedlikeholdsbehov hensyntatt alder.



Låve



Låve



Låve



Låve

Beskrivelse av Påbegynt grunnmur for bolighus

Påbegynt bolighus har oppført såleblokk med grunnmur av lettklinkerblokker og dekke.
Byggeplass er tildekket for å unngå frostspreng og slitasje av oppførte bygningselementer.
Enkel gårdsveg er opparbeidet frem til bygg.

- Bygget lar seg slutføre til andre formål enn opprinnelig tiltenkt bolig.

Verditakst for landbrukseiendom



Påbegynt bolig



Påbegynt bolig

Teknisk verdiberegning, bolighus / våningshus

Bygg A: Våningshus	Beregnete byggekostnader	Kr.	5 000 000
	Verdireduksjon	38% - Kr.	1 900 000
	Beregnete byggekostnader etter fradrag	= Kr.	3 100 000
Sum beregnet teknisk verdi		= Kr.	3 100 000

Boligverdi

Byggeår	1939	Rehab. år	1979	
Boligverdi av bygg A som bolighus / våningshus på den aktuelle eiendommen				Kr. 3 100 000

Arealopplysninger

Arealmålingene i denne rapporten utføres etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014, 2. utg", som har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Ved motstrid eller tolkningstvil mellom NS 3940:2012 og "Taksteringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014" legges takstbransjens retningslinjer til grunn.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling 2014" finner du på www.norsktakst.no.

Våningshus	Bruttoareal	Bruksareal (BRA)			Romfordeling	
Etasje	BTA	P-ROM	S-ROM	SUM	Primære rom	Sekundære rom
1. etasje	105	98	0	98	vindfang, gang, toalett, soverom, bad, stue, kjøkken.	
2. etasje	40	37	0	37	Gang/trapperom, 3 soverom.	
Kjeller	40	0	35	35		Bod
Sum	185	135	35	170		
Sum alle bygninger	185	135	35	170		

Kommentarer til arealberegningen

- BTA er anslagsvis utregnet.
- Arealmålinger er foretatt etter lasermålinger på stedet.
- Rombenevnelsen er iht dagens bruk og skjønsmessig vurdert.
- Areal på driftsbygninger anses som veiledende.

Verditakst for landbrukseiendom

Teknisk beskrivelse

Bygg A: Våningshus

Fundamentering, grunnmur og kjellergulv

Våningshus fra 1939 med tilbygg fra 1979.

Våningshus er godt holdt siden oppføringstidspunkt men har stedvis vedlikehold/oppgraderingsbehov. Det henvises til tilstandsrapport når det gjelder oppbygging og tilstand av våningshus.



Våningshus

Kårrettigheter

Borett, vedrett og andre uttak av naturalia fra gården.

Belastning vurdert til

Kr.

0

Opplysninger, beskrivelse

Borett og forkjøpsrett er ikke hensyntatt i takst.

Verditakst for landbrukseiendom

Samlet vurdering

	Antall	Verdi pr. daa	Verdi totalt
Jord og beite	6 daa	Kr. 3 625	Kr. 21 750
Skog	41 daa	Kr. 2 000	Kr. 82 600
Uproduktiv skog / utmark	56 daa	Kr. 500	Kr. 28 000
Jakt og fiske			Kr. 6 250
Andre verdier / rettigheter			Kr. 250 000
Driftsbygninger			Kr. 478 000
Boligverdi av bygg A som våningshus på den aktuelle eiendommen			Kr. 3 100 000
Kapitalisert verdi/kostnadsverdi øvrige bolighus			Kr. 0
Boverditillegg i hht. beliggenhet			Kr. 0
- Kårrettigheter			Kr. 0
Eiendommens totale verdi inkl. bolig m.m.			Kr. 3 966 600

Kommentarer til verdivurderingen

Verdi

Markedsverdi er i denne sammenheng den verdi som eiendommen skjønnes å ha ved et fritt salg uten hensyn til priskontroll og etter vanlig priser i området.

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet, naboforhold m.m. av betydning for markedsverdien.

Beliggenhet

Landbrukseiendommen Bakke beliggende i området med andre gårdstun, ca 750 m.o.h med gode solforhold. Eiendom med askeptabel beliggenhet med tanke på nærhet til nødvendige tjenester og funksjoner lokalisert i tettsteder. Eiendommen ligger i et område med lange tradisjoner innen skogbruk og jordbruk. God plassering i forhold til friluft.

MARKEDSVERDI AV EIENDOM SATT TIL KR 4.000.000.-

Eiendommens markedsverdi ved omsetning i fri handel som samlet enhet under hensyn til de begrensninger som ligger i Konsesjonsloven

Kr. 4 000 000

Sted og dato

Skien, 08.07.2024



Are Bjørkheim

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmegleren Din Telemark AS	Oppdragsnr.	48250017
Adresse	Runningdalen 50		
Postnr.	3864	Sted	RAULAND
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1971	Hvor lenge har du bodd i boligen?	54
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalensr	
Selger 1 Fornavn	Tordis	Etternavn	Person

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Tømrer Jan Stian Kleiv

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrenovering av våtrom/bad

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Tømrer Jan Stian Kleiv

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Arbeide ble utført av Jan Stian Kleiv, 2018

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Kvittering på utført arbeid fra rørleggar og tømrer. Elektro har lever sluttkontroll/samsvarsærklæring

2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Vinje Rør

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Vann og avløp til bad blei lagt opp nytt ved renovering i 2018

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar Litt vann/ fukt i krypkjeller

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Sprekker i mur i kjeller
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, skjeggkre, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Mus på loft tidlegare år, men har vore musefritt dei siste 3 åra.
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Huseigaren og faglært sønn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Lagt nye takplater oppå det gamle taket i ca 2004
12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 13.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn Rauland Elektriske AS
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt el. anlegg på bad i 2018
- 12.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Samsvarsærklæring for bad
13. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utført el. kontroll av Rauland Kraft
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
16. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 17.
☒ Nei ☐ Ja
- 16.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja
- 19.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 21.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Utført i 2017.

23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. tinglyste forhold, private avtaler, nabovarsel, rasfare)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar Privat veg mot vest etter avtale med to grunneigarar. Avtale og tinglyst vegrett med ein part, men kun privat avtale med den andre parten. Difor ingen bruksrett hos ny eigar.

SPØRSMÅL FOR BOLIGER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

25. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger 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, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

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

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

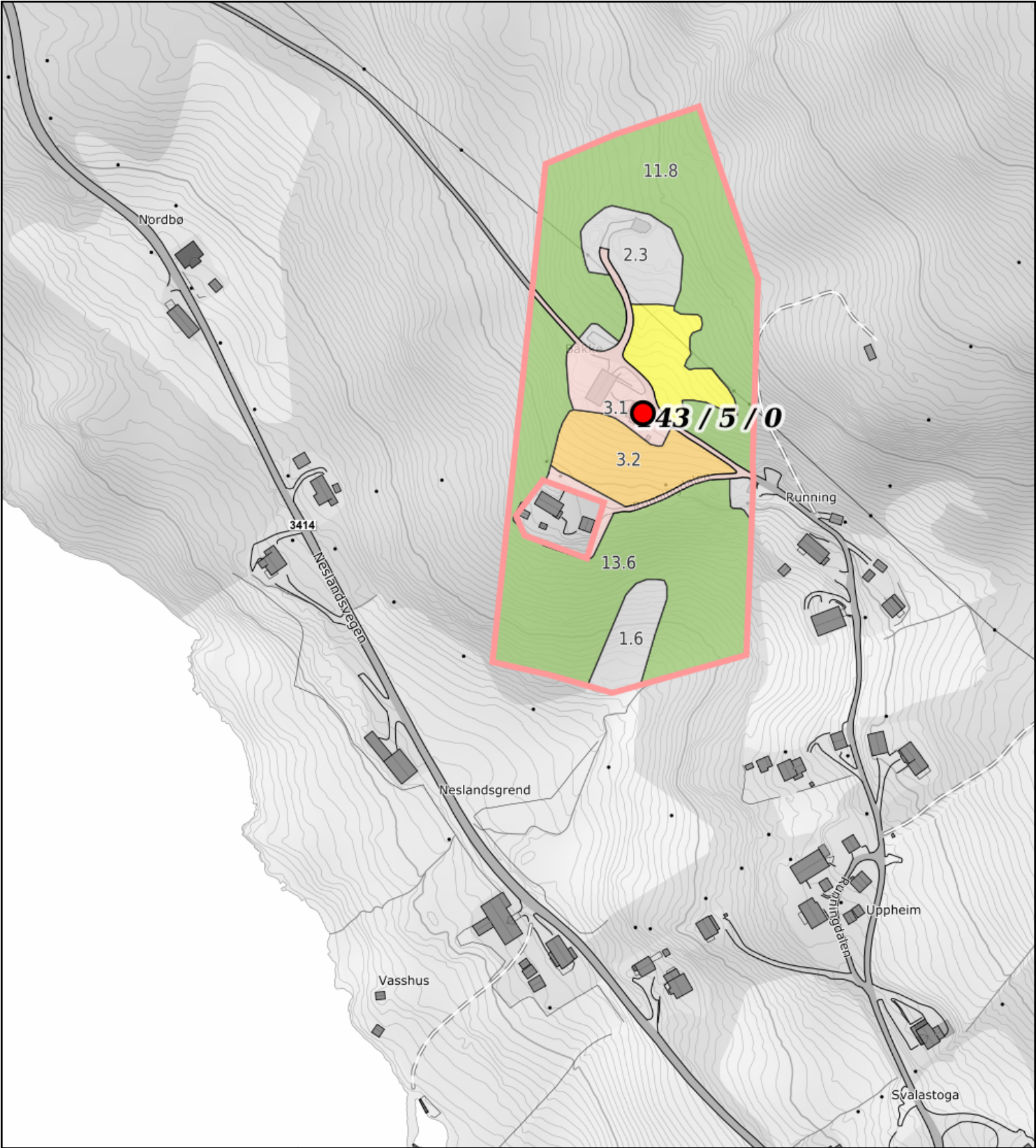
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

☒	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

☐	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--



0200400600m Målestokk 1: 25000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 15.04.2025 09:19 Eiendomsdata verifisert: 15.04.2025 09:16	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = Fulldyrka jord 5 Overflatedyrka jord 6 Innmarksbeite w Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 3.2 2.3 0.0 5.5 41.3 41.3 60.3 3.8 64.1 0.0 0.0 110.9 110.9	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenneelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Arealressursgrenser Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 4036-143/5/0 Tilknyttede grunneiendommer: 143/5/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	



0204060m

Målestokk 1: 3000 ved A4 utskrift

Utskriftsdato: 15.04.2025 09:17

Eiendomsdata verifisert: 15.04.2025 09:16

GÅRDSKART 4036-143/5/0

Tilknyttede grunneiendommer: 143/5/0

=

Fulldyrka jord

5

Overflatedyrka jord

6

Innmarksbeite

w

Produktiv skog *

Annet markslag

Bebygd, samf., vann, bre

Ikke kartlagt

Sum

Markslag (AR5) 7 klasser

TEGNFORKLARING

3.2

AREALTALL (DEKAR)

2.3

0.0

5.5

41.3

41.3

60.3

3.8

64.1

0.0

0.0

110.9

110.9

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

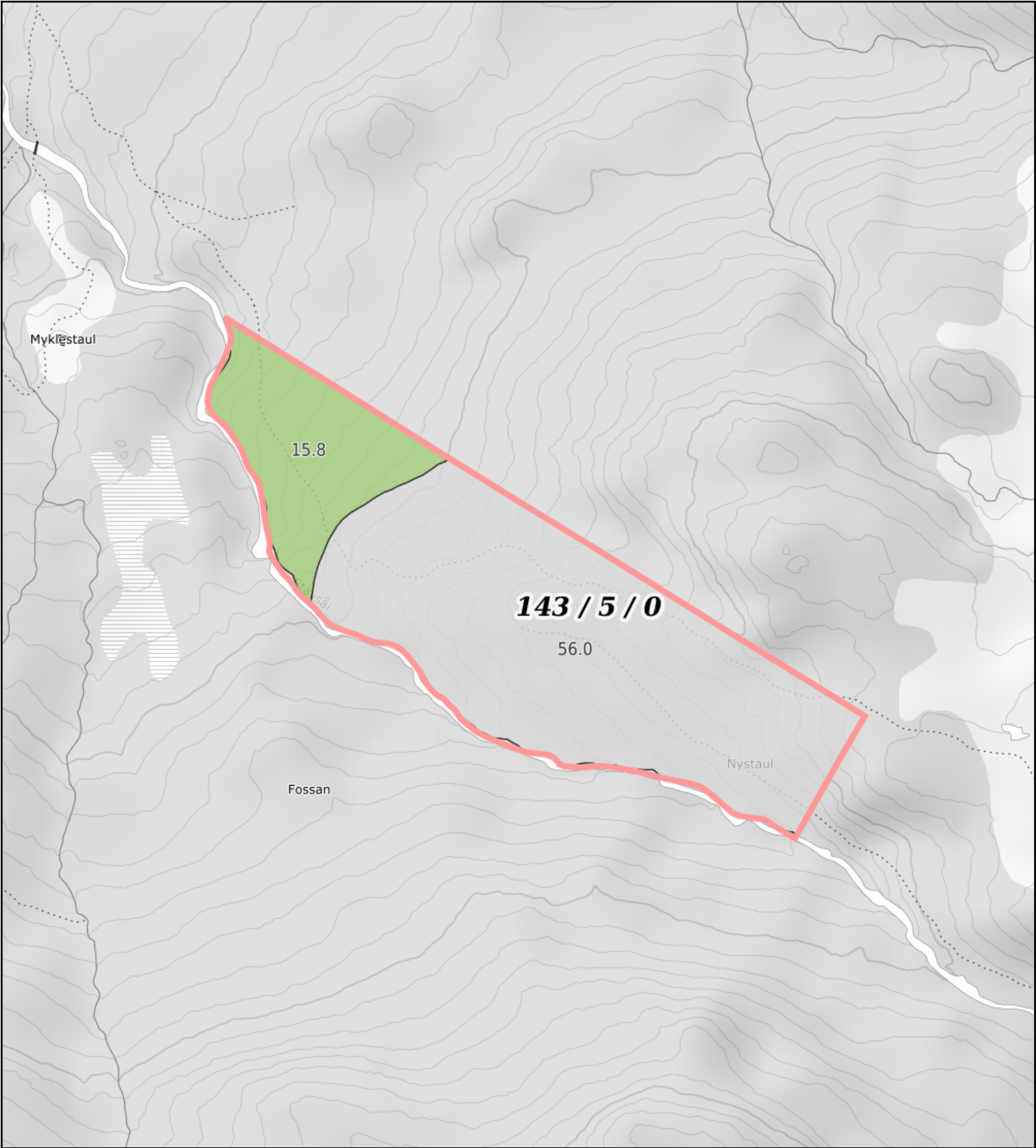
Arealressursgrenser

Eiendomsgrenser

Driftssenterpunkt

NIBIO

NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI



0 20 40 60m Målestokk 1: 4000 ved A4 utskrift Utskriftsdato: 15.04.2025 09:18 Eiendomsdata verifisert: 15.04.2025 09:16	Markslag (AR5) 7 klasser TEGNFORKLARING = 5 6 w Fulldyrka jord Overflatedyrka jord Innmarksbeite Produktiv skog * Annet markslag Bebygd, samf., vann, bre Ikke kartlagt Sum AREALTALL (DEKAR) 3.2 2.3 0.0 41.3 60.3 3.8 0.0 110.9 5.5 41.3 64.1 0.0 110.9	Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene. Ajourføringsbehov meldes til kommunen. Eiendomsgrenser Driftssenterpunkt
GÅRDSKART 4036-143/5/0 Tilknyttede grunneiendommer: 143/5/0	* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.	