



OLIGSALGSRAPPORT



*Bygningsteknisk gjennomgang med
- arealmåling*



Enebolig og garasje i Tjentland

4137 ÅRDAL I RYFYLKE

Gnr. 137 Bnr. 1

Hjemmel: Tor Gunnar Langeland

HJELMELAND KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN
Svein Tore Torgersen

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31

Oppdrag
20101873 - STT

Bef.dato
14.06.2010



Om rapporten

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

Denne rapporten er utarbeidet av en frittstående og uavhengig takstmann som ikke har noen bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen.

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

TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges Takseringsforbund og er utført i henhold til NTFs regler. Låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi som grunnlag for langsiktig belåning.

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 (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 tilfredsstillende gir 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 befaringsmetoden 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 befaringsmetode og oppdatering.

PRESISERING OG HJELPEMIDLER

På rapportens side 2 og 3 er premissene for rapporten gitt. I den sammenheng presiseres det at rapporten beskriver kun vedlikehold og tilstandssvekkelser.

Arealmåling:

Innkledde/skjulte rørkasser er medregnet i arealene.

Rom oppgitt som P-rom tilfredsstillende nødvendigvis ikke krav til rømningsveier og lysforhold.

Utstyr:

Tramex Moisture Encounter, protimeter (fuktmålere),

Leica Disto D3 (avstandsmåler), stige, målband og metermål.

Det er ikke foretatt radonmålinger.

Rapporten er utført med tanke på salg av eiendommen.



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen ligger på Tjentland like ved Årdal. Beliggende med kort vei til samferdsmidler.

Tomten er opparbeidet og beplantet rundt bygningene. Innkjørsel med singel og grus. Inngangsparti med belegningsstein.

Eiendommen ligger i et landlig område.

Bygningsmessig standard som fra byggeårene. Flere av byggene er modernisert etter byggetidspunktet.

Konklusjon tilstand

Enebolig med underetasje, 1. og 2. etasje.

Boligen er oppført med grunnmur, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Boligen har et normalt vedlikehold.

Boligen er i normal stand med tanke på bygningens alder, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Garasje med loft.

Oppført på ringmur, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med betongtakstein.

Normalt vedlikehold.

Normal stand med tanke på bygningens alder, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enebolig med kjeller, 1. og 2. etasje samt loft.

Boligen er oppført med grunnmur, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med natursteinskifer.

Boligen har et normalt vedlikehold.

Boligen er i normal stand med tanke på bygningens alder, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstandsmerknings har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Lagerbygg i 2 etasjer.

Oppført med grunnmur, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med tegltakstein og skifer.

Variabelt vedlikeholdt.



Bolig med krypkjeller, 1. og 2. etasje

Boligen er oppført med grunnmur i gråstein, trekonstruksjon som utvendig er kledd med trepaneler, trebjelkelag. Saltak i trekonstruksjon tekket med decra plater.

Boligen har et variabelt vedlikehold.

Boligen er i normal stand med tanke på bygningens alder, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder, vedlikehold samt konstruksjon.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Landbruksbygning i 3 etasjer.

Oppført i betongkonstruksjon der øvre del er kledd med bølgeplater. Støpte dekker. Saltak i trekonstruksjon tekket med bølgeplater.

Normalt vedlikehold.

Normal stand med tanke på bygningens alder, med slitasje som beskrevet i rapporten. Registrerte tilstandsanmerkninger har årsak i bygningens alder.

Enkelte tilstandsgrader er gitt kun ut fra alder og hva som er forventet teknisk levetid på bygningsdelene i denne delen av landet.

Stavanger, 21.06.2010

Svein Tore Torgersen
Takstmann



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Tor Gunnar Langeland

Besiktigelse, tilstede

Dato: 14.06.2010 - Svein Tore Torgersen Takstmann Tlf.: 51 50 24 37
- Tor Gunnar Langeland

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: EDR
Eiers egenerklæring Eier har fylt ut erklæring hos megler. Ikke fremvist takstmann.
Andre dok./kilder: Eier Opplysninger gitt ved befarings/telefon.

Kildehenvisninger

Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befarings og kalkulasjon.
Egne observasjoner: Konesjonsforhold, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp
EDR: Adresse, eiendomsnavn, hjemmelshaver, tilleggsinfo. registerbet., gårdsnr., bruksnr.

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen:

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 137 Bnr. 1
Hjemmel: Tor Gunnar Langeland
Hjemmelshaver: Tor Gunnar Langeland
Tomt: Eiet tomt. Areal 589 425 m²
Konesjonsplikt: Konesjon.
Adkomst: Offentlig og privat
Vann: Offentlig
Avløp: Offentlig



Bygninger på eiendommen

Våningshus

Byggeår: 1989. Anslått iht. opplysninger fra EDR og eier.
Anvendelse: Arealene er oppmålt på stedet.

Garasje

Byggeår: 1991. Anslått iht. opplysninger fra EDR og eier.
Anvendelse: Arealene er oppmålt på stedet.

Folgehus

Byggeår: 1952. Anslått iht. opplysninger fra EDR og eier.
Anvendelse: Arealene er oppmålt på stedet.
Tilbygd: Påbygget i 1998.

Lagerbygg

Byggeår: 1940. Anslått iht. opplysninger fra EDR og eier.
Anvendelse: Arealene er oppmålt på stedet.

Bakka

Byggeår: 1800. Anslått iht. opplysninger fra EDR og eier.
Anvendelse: Arealene er oppmålt på stedet.

Landbruksbygning

Byggeår: 1984. Anslått iht. opplysninger fra EDR og eier.
Anvendelse: Arealene er oppmålt på stedet og fra tegning

Arealer

AREALBEREGNING

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940:2007 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940:2007 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no og www.ntf.no.

De viktigste presiseringene er:

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruttoareal (BTA) er ved taksering definert som arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og /eller til midt i skilleveggen til annen bruksenhet og/eller fellesareal.
- Bruksareal (BRA) er bruttoarealet (BTA) minus arealet som opptas av yttervegger.

Måleverdige AREALER

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

MARKEDSFØRING



Ved markedsføring av boliger skal BRA og P-ROM oppgis.

Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Denne rapporten viser hvilke rom som inngår i hver av de to kategoriene. Fordelingen er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

For beregning av bygningsarealer i forbindelse med tomters utnyttelse gjelder egne måleregler.

Våningshus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Underetasje	135	120	108	12	Vaskerom/kjellerinngang, gang, trapperom, kjellerstue, soverom, bad/wc
1. etasje	142	132	132		Vindfang, wc, entré/trapperom, stue, kjøkken, biinngang
2. etasje	105	100	100		Gang/trapperom, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, kott i knevegger
Sum bygning	382	352	340	12	

Våningshus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Underetasje	Vaskerom/kjellerinngang, gang, trapperom, kjellerstue, soverom, bad/wc	
1. etasje	Vindfang, wc, entré/trapperom, stue, kjøkken, biinngang	
2. etasje	Gang/trapperom, bad/wc, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4	Kott i knevegger

Garasje - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	43	38		38	Plass til to biler, bodplass, hobbyrom
Loft	24	23		23	Gang, hobbyrom
Sum bygning	67	61		61	

Garasje - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje	Hobbyrom	Plass til to biler, bodplass
Loft	Gang, hobbyrom	

Følgehus - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	78	68		68	Kjellerrom
1. etasje	84	77	75	2	Vindfang, bad/wc, entré/trapp, stue, stue 2, soverom, kjøkken/biinngang, kott u/trapp
2. etasje	72	67	67		Gang, hobbyrom, soverom, soverom 2, soverom 3
Loft					Loftsrom/ikke målbart
Sum bygning	234	212	142	70	



Folgehus - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Kjellerrom
1. etasje	Vindfang, bad/wc, entré/trapp, stue, stue 2, soverom, kjøkken/biinnngang	Kott u/trapp
2. etasje	Gang, hobbyrom, soverom, soverom 2, soverom 3	
Loft		Loftsrom/ikke målbart

Lagerbygg - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Kjeller	59	51		51	Lagerrom, lagerrom m/rom til vanntank
1. etasje	60	53		53	Lagerrom, lagerrom m/vanntank
Sum bygning	119	104		104	

Lagerbygg - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Kjeller		Lagerrom, lagerrom m/rom til vanntank
1. etasje		Lagerrom

Bakka - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
Krypkjeller					Kryprom
1. etasje	69	54	47	7	Vindfang, wc, bad, entré, kjøkken, stue, soverom
2. etasje	11	10	10		Hobbyrom, hobbyrom 2
Sum bygning	80	64	57	7	

Bakka - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
Krypkjeller		Kryprom
1. etasje	Vindfang, wc, bad, entré, kjøkken, stue, soverom	
2. etasje	Hobbyrom, hobbyrom 2	

Landbruksbygning - arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Anvendelse
		Totalt	Primær P-rom	Sekundær S-rom	
1. etasje	519				Lager, garasjerom, 2 gjødelager
2. etasje	542				Gang, wc, kontor, bad, kott u/trapp, melkerom, fjøs/sauehus
3. etasje	608				Låve
Sum bygning	1 669				

Landbruksbygning - romfordeling

Etasje	Primærrom	Sekundærrom
1. etasje		Lager, garasjerom, 2 landkummer
2. etasje		Gang, wc, kontor, bad, kott u/trapp, melketankrom, 2 fjøsrom



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



3. etasje	Løe, to siloer
-----------	----------------



Beskrivelser - Våningshus

Drenering

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

Drenering

Vurderinger:	Antatt normal elde/slitasje på drener. Tg 1 pga. alder.	TG: 1
Levetider:	Normal levetid for drenering er 20 til 60 år.	

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Utvendige overflater

Vurderinger:	Trepanel fra byggeåret. Normal elde/slitasje, variabelt vedlikeholdt. Tg 1.	TG: 2
	Malingsslitt samt grønske og svartsopp på deler av kledningen (svartsopp er av kosmetisk art).	
	Noen få råtedefekter. Tg 3.	
Levetider:	Normal levetid for trepanel er 20 til 60 år.	

Vinduer og dører

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

Vurderinger:	Vinduer fra byggeåret. Tg 2 pga. alder.	TG: 2
Levetider:	Normal garantitid for isolerglass er 5 til 10 år. Normal levetid for trevinduer er 20 til 60 år.	

Ytterdører og porter

Vurderinger:	Dører fra byggeåret. Tg 2 pga. alder.	TG: 2
--------------	---------------------------------------	-------

Takkonstruksjon

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

Vurderinger:	Takrener og nedløp i plast fra byggeåret. Normal elde slitasje. Tg 2 pga. alder.	TG: 2
Levetider:	Normal levetid for takrener/nedløp i plast er 20 til 30 år.	

2. etasje

Takkonstruksjoner

Beskrivelse:	Ingen tilkomst til kryploft
--------------	-----------------------------



Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Vurderinger: Saltak i trekonstruksjon. Tekket med betongtakstein fra byggeåret. Tg 1 pga. alder. TG: 1

Overlys, takluker m.m.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering.

Overlys og takluker

Vurderinger: Normal elde/slitasje. Tg 2-3 pga. alder. TG: 2

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Balkonger

Vurderinger: Tekking på altan med normal elde/slitasje. TG: 2
Terrassegulvbord med normal elde/slitasje.

Piper og ildsteder

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Pipen er ikke funksjonstestet.

Underetasje

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Vurderinger: Det skal være 30 cm fra feie-/sotluke til brennbart materiale. TG: 1

Underetasje - Kjellerstue

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Vedovn.

1. etasje - Stue

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Vedovn.

Bad

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

Underetasje - Bad/wc

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Tg 2 pga. alder.



Overflater på innvendige vegger

Vurderinger: Baderomspanel med normal elde/slitasje. Tg 2-3 pga. alder. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Klosett, servant, dusj

Luftbehandling, generelt

Vurderinger: Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en luftespalte i dør. TG: 1

2. etasje - Bad/wc

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Tg 1 pga. alder.

Vurderinger: Det er brukt smøremembran på gulvet (synlig i sluken). Det skal brukes mansjett i sluken. Smøremembran med duk vil trekk fukt i enden av duken i sluken og videre innover i gulvet. Bør erstattes på sikt. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Vurderinger: Det er innfelte spotlights i himling. Det er ikke kontrollert om disse er forskriftsmessig montert. Er plasten bak panelen punktert er det stor risiko for at det her kan oppstå kondensskade på sikt. Tg 2-3. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Klosett, 2 servant, dusj.

Luftbehandling, generelt

Vurderinger: Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en luftespalte i dør. TG: 1

Vaskerom

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.

Underetasje - Vaskerom/kjellerinngang

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige.

Vurderinger: Da det er sluk i gulvet regnes romet som et våtrom og skal ha membran med oppbrett langs vegger. Det mangler membran med oppbrett ved dørtersklene her. Tg 2-3. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Vurderinger: Bereder fra byggeåret. Tg 2 pga. alder. TG: 2
Bereder er montert i rom med sluk, men har ikke avløp fra sikkerhetsventil til sluk ol..



Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

1. etasje - Wc

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Vurderinger: Brest i servant. TG: 3

Luftbehandling, generelt

Vurderinger: Luftingen anbefales forbedret ved å tilordne en luftespalte i dør. TG: 1

Kjøkken

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.

1. etasje - Kjøkken

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Vurderinger: Slitt parkett ved vasken og skadet parkett ved kjøleskap. Utbedringer må påregnes. TG: 2

Levetider: Normal tid før sliping og oljing av tregolv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning i eik med profilerte fronter.

Vurderinger: Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Tg 1-2 pga. normal elde/slitasje. TG: 1

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Underetasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Teppe, gulvbelegg, malt betong

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelse: Trepanel, våtromstapet, baderomspanel, betong.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel, malte takplater.

1. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Fliser, parkett, gulvbelegg

Vurderinger: Noe knirk i gulv enkelte plasser. TG: 1
Det er mindre skjvheter i bjelkelag, av normal art i bygninger med denne alder.

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet, malt tapet, trepanel



Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte takplater.

1. etasje - Vindfang

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Vurderinger: Riss i fuger mellom fliser.

TG: 1

1. etasje - Entré/Trapperom

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Vurderinger: Løs fugemasse mellom fliser.

TG: 2

2. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Teppe, fliser

Overflater på innside yttervegg og innvendige vegger

Beskrivelse: Trepanel, fliser

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel, malte takplater

2. etasje - Kott i knevegger

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Vurderinger: Det er ikke plast i yttertak og vegger inne i kottene. Tg 2.
Spor etter mus.
Kottene er ikke ventilerte.

TG: 2

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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

Vurderinger: Anlegget er ikke kontrollert.

Antatt normal elde/slitasje på VVS anlegg.

Levetider: Normal levetid for vannledning av PE/PEX er 25 til 75 år

Normal levetid for vannledning av kobber er 25 til 75 år

Normal levetid for lodding er 25 til 75 år

Normal levetid for avløpsledninger av plast er 25 til 75 år

Normal levetid for avløpsledninger av støpejern er 30 til 40 år

Normal levetid for reduksjonsventil, messing er 10 til 30 år.

Normal levetid for stengeventil, messing er 30 til 50 år.

Normal levetid for tappebatterier er 10 til 25 år.



Elektrisk anlegg

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

- Vurderinger: Anlegget er ikke kontrollert.
Antatt normal elde/slitasje på elanlegg.
På generelt grunnlag anbefales el. -anlegget kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på el. anlegget øker med årene.
- Levetider: Normal levetid for el.anlegg er 20 til 40 år.
Normal levetid for jordkabel er 30 til 50 år.
Normal levetid for panelovner er 20 til 40 år.

Terrengforhold

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

Bearbeidet terreng, generelt

- Vurderinger: Eiendommen ligger i plant terreng.

Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning generelt

- Beskrivelse: Garasje med innredet rom samt innredet loft. Støpt betonggulv, oppført i trekonstruksjon. Saltak tekket med betongtakstein. Sidedør og vinduer. Leddport.
- Vedlikehold ol: Normalt vedlikeholdt.
- Vurderinger: Malingslitt/svarsopp/grønske. Tg 1. TG: 2
Noe værslitt kledning på solsiden. Tg 2.
Vinduer og sidedør med normal elde/slitasje. Tg 2 pga. alder.
Taknedløp er avsluttet over terreng.
Garasjeporter med normal elde/slitasje.

Beskrivelser - Folgehus

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

- Vurderinger: Tresøyler i kjeller er nedstøpt i kjellergulvet. Fuktoppsug i treverket. TG: 3



Drenering

Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

Drenering

Vurderinger: Det er ikke synlig utvendig fuktbeskyttelse på grunnmuren. Dette var på byggetidspunktet ikke vanlig og grunnmuren ble dengang innsatt med tjære og steinsatt. Over tid vil steinsettingen tiltettes og dreneringsfunksjonen reduseres. Ved mangel av grunnmurspapp/utvendig fuktbeskyttelse på grunnmur, kan det føre til at vann renner nedover grunnmuren og legger seg på innsiden av grunnmuren og forårsaker fukt i nedre del av yttervegger i kjeller. Antatt normal elde/slitasje på evt. drens. Tg 2-3 pga. alder.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Yttervegger

Vurderinger: Riss/sprekker i støpeskjøter. TG: 2

Vinduer og dører

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

Vurderinger: Enkle vinduer. Tg 3. TG: 2
Vinduer fra 1970-tallet. Tg 3 pga. alder. Utskiftinger må påregnes på kort sikt.
Vinduer fra slutten av 1990-tallet. Tg 1 pga. alder.

Det er registrert noe fukt i de fleste eldre vinduene.

Takkonstruksjon

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

Vurderinger: Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret. Normal elde/slitasje. Tg 3 pga. alder. TG: 3
Takvannsnedløpene er avsluttet ved terrenget, dette medfører økt fuktpåkjenning på grunnmuren.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Vurderinger: Skifer fra byggeåret, om denne ikke har vært lagt om må det påregnes noe nedbrytning i underliggende treverk. Påregnelig med omlegging/utskifting som følge av alder. Tg 3 pga. alder. TG: 3



Levetider: Normal tid før omlegging av skifer er 50 - 80 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

Vurderinger: Trapper med normal elde/slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser ol.

Vurderinger: Normal elde/slitasje i tekking på altan i 2. etasje. TG: 1

Piper og ildsteder

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Vurderinger: Riss/sprekker i pipe inn- og utvendig. TG: 2

Rom under terreng

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.

Nedenstående rom ligger under terreng. Ev. bygningsdeler og beskrivelser for disse er beskrevet under de andre gruppene.

- Kjeller: Kjellerrom

Bad

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

1. etasje - Bad/wc

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Normal levetid på et våtrom er ca. 15-20 år før det bør oppgraderes/renoveres. Dette som følge av normal slitasje på alle bygningsdeler, også de som ikke er synlige. Tg 1-2 pga. alder.

Vurderinger: Sluk ikke kontrollert pga. tilkomst.

Overflater på innvendige vegger

Vurderinger: Badromspanel med normal elde/slitasje. Tg 2 pga. alder. TG: 2

Kjøkken

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.

1. etasje - Kjøkken/biinnegang



Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Eldre plassbygd kjøkkeninnredning, malt.

Vurderinger: Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Tg 3 pga. normal elde/slitasje. TG: 3

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Kjeller

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Betong.

Vurderinger: Det er noe fukt i grunnmur og støpt gulv av normal art. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Synlig grunnmur.

Overflater på innvendig himling

Vurderinger: Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket/konstruksjonene, - uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet. TG: 2

1. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Gulvbelegg, fliser, tregulv.

Vurderinger: Knirk i gulv enkelte plasser. TG: 2
Det er skjevheter i bjelkelag (gulv og himling), av normal art i bygninger med denne alder.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Trepanel, baderomspanel, panel, tapet.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel, malte takplater, malte flater.

1. etasje - Stue 2

Overflater på innvendige vegger

Vurderinger: Riss i tapet/plateskjøt. TG: 1

2. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Gulvbelegg.

Vurderinger: Knirk i gulv enkelte plasser. TG: 2
Det er skjevheter i bjelkelag (gulv og himling), av normal art i bygninger med denne alder.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Tapet, våtromstapet.

Vurderinger: Riss i tapet/plateskjøter i flere rom. TG: 2



Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte flater.

Vurderinger: Sprekker i flere pappede himlinger.

TG: 2

2. etasje - Soverom

Overflater på innvendige vegger

Vurderinger: Vannskjolder, men ingen fukt i veggen under vinduet.

TG: 1

Loft

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Loftet er kontrollert fra takluke.

Vurderinger: Det er skjevheter i bjelkelag, av normal art i bygninger med denne alder.

TG: 2

Overflater på innvendig himling

Vurderinger: Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket/konstruksjonene (tak og vegger), - uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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

Vurderinger: Anlegget er ikke kontrollert.

Antatt normal elde/slitasje på VVS anlegg.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Vurderinger: Bereider fra 1998. Tg 1-2 pga. alder.

TG: 1

Bereider er montert i rom med sluk, men har ikke avløp fra sikkerhetsventil til sluk o.l.

Varme, generelt

Beskrivelse: Vedovn.

Elektrisk anlegg

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

Vurderinger: Anlegget er ikke kontrollert.

Antatt normal elde/slitasje på el. anlegget.

På generelt grunnlag anbefales el. anlegget kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på el. anlegget øker med årene.



Beskrivelser - Lagerbygg

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Yttervegger

Vurderinger: Riss/sprekker i yttervegger. Tg 1-2. TG: 1

Utvendige overflater

Vurderinger: Trepanel med elde/slitasje, normalt vedlikeholdt. Tg 2-3. TG: 2

Malingslitt samt grønske og svartsopp på deler av kledningen (svartsopp er av kosmetisk art).

Vinduer og dører

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

Vurderinger: Enkle vinduer. Tg 3 pga. alder og tilstand. TG: 3

Ytterdører og porter

Vurderinger: Slitte dører. Tg 2-3 pga alder. TG: 2

Takkonstruksjon

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

Vurderinger: En side uten takrenne/nedløp. Den andre siden med renner av sink, nedløp avsluttet over terreng. Tg 3. TG: 3

Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket/konstruksjonene. Treverket anbefales behandlet. Tg 2

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Vurderinger: Saltak i trekonstruksjon (med normale skjevheter). Tekket med skifer og tegltakstein. Tg 2-3 pga. alder. TG: 2



Piper og ildsteder

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Vurderinger: Slitt teglsteinspipe.

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Kjeller

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Vurderinger: Sprekker i støpte gulv. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Vurderinger: Mye fukt i utforte vegger. TG: 3
Bør rives for å avdekke evt. skjulte skader (f.eks. sopp).

Overflater på innvendig himling

Vurderinger: Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket/konstruksjonene, - TG: 2
uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet.

1. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlist

Beskrivelse: Mye oppbevart.
Kun kontrollert fra luke.

Beskrivelser - Bakka

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Direkte fundamentering

Vurderinger: Noen søyler er fundamenter direkte på terrenget i krypkjelleren. TG: 2
Ufagmessig fundamentert tilbygg.

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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: Grunnmur i lødd gråstein.
Vurderinger: Deler av grunnmur glir ut. Tg 2-3. TG: 2

Utvendige overflater

Vurderinger: Trepanel med normal elde/slitasje, godt vedlikeholdt. TG: 1

Malingslitt samt grønske og svartsopp på deler av kledningen (svartsopp er av



kosmetisk art).

Vinduer og dører

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

Vurderinger: Koblede vinduer, vannkjølder samt normal elde/slitasje. Tg 2 pga. alder.

Det er registrert noe fukt i enkelte av vinduene.

Takkonstruksjon

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

Vurderinger: Takrenner og nedløp i plast. Normal elde/slitasje. Tg 2 pga. alder. TG: 2
Deler av takvannsnedløpene er avsluttet ved terrenget.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner

Vurderinger: Saltak i trekonstruksjon. Tekket med decra plater. Tg 1 pga. alder. TG: 1
Levetider: Normal tid før omlegging av aluminiumsplater er 40 - 60 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Balkonger, terrasser ol.

Vurderinger: Terrassegulvbord med normal elde/slitasje. TG: 2

Piper og ildsteder

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Vurderinger: Riss/sprekkdannelse i pipe over yttertaket. TG: 1

1. etasje - Stue

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

Beskrivelse: Vedovn.



Bad

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.

1. etasje - Bad

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Servant, dusjkabinett.

Toalettrom

Visuell observasjon spesielt med hensyn til ventilering av rommet.

1. etasje - Wc

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Klosett, servant.

Kjøkken

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.

1. etasje - Kjøkken

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning i furu med profilerte fronter.

Vurderinger: Kjøkkeninnredning fra byggeåret. Tg 2 pga. normal elde/slitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Her medtas kun de rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Krypkjeller

Overflater på innvendig himling

Vurderinger: Det er registrert flyvehull etter treskadeinsekter i treverket/konstruksjonene, - TG: 2
uvisst om det er aktivitet. Treverket anbefales behandlet.

1. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Tregulv.

Vurderinger: Noe knirk i gulv enkelte plasser. TG: 1
Det er mindre skjevheter i bjelkelag (gulv og himling), av normal art i bygninger med denne alder.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Trepanel, baderomspanel.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel.



1. etasje - Vindfang

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Vurderinger: Vannskadet gulv like innenfor ytterdøren. Det kan og være noe skade i underliggende konstruksjoner. Tg 2-3. TG: 2

1. etasje - Entré

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Vurderinger: Vannskadet gulv like innenfor ytterdøren. Det kan og være noe skade i underliggende konstruksjoner. Tg 2-3. TG: 2

2. etasje

Belegg/overflater på innvendige gulv, trapper og ramper inklusive gulvlister

Beskrivelse: Tregulv.

Vurderinger: Noe knirk i gulv enkelte plasser. TG: 1
Det er mindre skjevheter i bjelkelag (gulv og himling), av normal art i bygninger med denne alder.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Trepanel.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel.

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, 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

Vurderinger: Anlegget er ikke kontrollert.

Antatt normal elde/slitasje på VVS anlegg.

Elektrisk anlegg

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

Vurderinger: Anlegget er ikke kontrollert.

Antatt normal elde/slitasje på el. anlegget.

På generelt grunnlag anbefales el. anlegget kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på el. anlegget øker med årene.



Beskrivelser - Landbruksbygning

Bygning generelt

Overflater, generelt

Vurderinger:	Rust i jernkonstruksjoner til innredninger.	TG: 2
	Baderomspanel med elde/slitasje.	

Veggkonstruksjon og utvendige fasader

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

Utvendige overflater

Vurderinger:	Platekledning fra byggeåret. Normal elde/slitasje. Tg 2 pga. alder.	TG: 2
Levetider:	Normal tid før maling av stålplater, forsinket (for eksempel bølgeblikk), malt er 6 - 15 år.	
	Normal tid før reparasjon av stålplater, forsinket og plastbelagt eller lakkert er 8 - 16 år.	

Takkonstruksjon

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

Vurderinger:	Takrenner og nedløp i plast fra byggeåret. Normal elde/slitasje. Tg 2 pga. alder. TG: 2	
	Det mangler et bend ved det ene hjørnet.	

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

Vurderinger:	Platetekking fra byggeåret. Normal elde/slitasje. Tg 2 pga. alder.	TG: 2
Levetider:	Normal tid før omlegging av stålplater med plastbelegg er 30 - 50 år.	
	Normal tid før reparasjon av stålplater med plastbelegg er 10 - 30 år.	

VVS (ventilasjon, varme og sanitær)

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

Vurderinger:	Anlegget er ikke kontrollert.
	Antatt normal elde/slitasje på VVS anlegg.



Utstyr for sanitærinstallasjoner

Vurderinger: Bereder fra byggeåret. Tg 2-3 pga. alder.
Dusjkabinett med normal elde/slitasje.

TG: 2

Luftbehandling, generelt

Vurderinger: Rommet under kjørerampen er ikke ventilert.

Elektrisk anlegg

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

Vurderinger: Anlegget er ikke kontrollert.

Antatt normal elde/slitasje på el. anlegget.

På generelt grunnlag anbefales el. anlegget kontrollert ved eierskifte. Faren for skader/defekter på el. anlegget øker med årene.



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
28 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
29 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
30 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
31 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
32 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
33 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
34 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
35 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
36 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
37 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
38 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
39 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
40 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
41 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
42 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
43 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
44 av 45

Ettertrykk forbudt



Gnr. 137 Bnr. 1
Enebolig og garasje i - Tjentland, 4137
ÅRDAL I RYFYLKE
HJELMELAND KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Takst Team AS
Løkkeveien 87
4008 Stavanger
Tlf : 51 50 24 30
Fax: 51 50 24 31



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

Bef.dato:
14.06.2010

Side:
45 av 45

Ettertrykk forbudt

Takst

Underteikna har halde takst på eigedommen Tjentland gnr 137 bnr 1 i Hjelmeland Kommune. Eigar er Tor Gunnar Langeland. Tilgrunn for sine vurderingar har takstnemnda fått framlagt gardskart, som viser arealet på bruket og skogbruksplan over skogen. Andre opplysningar om bruket er gjeve av eigar. Nemnda har vore på synfaring saman med eigar.

Bruket ligg sentralt til i Årdal. Drifta er i dag mjølkeproduksjon, sauehald og kjøttproduksjon. Garden har 308 daa dyrka jord, 55 daa innmarksbeite og 149 daa produktiv skog. Vidare har bruket inntekter frå Lyse Energi og utleige av fiske i Storånå. Jaktrett høyrer også med til bruket. Eigarskap i felleshei (Lyngsheia) er på 39 %. Her har bruket eigen hytte. På garden fins tri våningshus, driftsbygning, garasje og lagerbygning. Bruket framstår som veldreve og attraktiv som jordbrukseigedom.

Verdivurdering:

Jord: Dyrka jord er grusblanda moldjord, for det meste attlagd etter sanduttak. Den har ei god arrondering og er utan grøfter. Verdien vart sett til kr 10 000 pr. daa (kr 10 000 x 308 = kr 3 080 000)

Innmarksbeite: Gjødsla beite er på gardskart oppført med 55 daa. Verdien vart sett til kr 2 500 pr. daa (kr 2 500 x 55 = 137 500).

Skog: Produktiv skog er på 149 daa, derav 88 daa plantefelt. Anna skog utgjer 47 daa (lauvskog) Lauvskogen er lett å drive, medan barskogen treng delvis vegutløysning. Verdien vart sett til kr 200 pr. daa (kr 2000 x 196 = kr 392 000).

Utmarka på 1547 daa er i fellesskap med 39 % eigarandel. Verdien vart sett til kr 400 pr daa. (39 % av kr 400 x 1547 = kr 241 300 avrunda).

Jakt: Bruket har jaktrett på 3 hjort, 10 rådyr og ½ elg. Nemnda set verdien av jakt til kr 27 000 pr. år. (39 % av kr 27 000 x 6 % = kr 175 000)

Storånå: Inntekter frå Lyse Energi er kr 24 852 pr. år. (Verdi kr 24852 x 5 % = kr. 497 000 avrunda) Fiske i Storånå gjev ei inntekt på kr 65 000 pr. år. Kapitaliseringsfaktoren vart sett til 8 %, grunna usikkerhet for laksefiske. Verdien vart sett til kr 65 000 x 8 % = kr 812 500. Totalt for Storånå er kr 812 500 + 497 000 = kr 1 309 500.

Lygsstrand: Bruket eig 39 % av heieområdet Lyngsstrand på 13 000 daa. Hytta i dette området er sjøleigande og vart sett til kr 100 000. Verdien av heia vart sett til 39 % av kr 60 x 13 000 = kr 304 200. Totalt kr 404 200.

Våningshus 1: Huset er oppført i 1990. Det er 140 m³ i tre høgder. Bygget framstår som svært godt. Verdien vart sett til kr 1 500 000.

Våningshus 2: Huset er oppført i 1952 som folgehus på garden. Bygget ber preg av sin alder og treng restaurering. Huset vil ha ein utleigeverdi på bruket. Verdien vart sett til kr 350 000.

Våningshus 3: Huset er over 100 år og dermed verneverdig. Bygget er restaurert for om lag 20 år sidan. Planen er å flytte det til gardstunet. Nemnda ser at huset kan ha ein utleigeverdi. Verdien vart sett til kr 350 000.

Garasje: Oppført i 1992 med eit areal på 50 m² med innreia 2 etasje. Verdien vart sett til kr 200 000.


Lagerbygning: Bygget tener som pumpehus og lager for diverse. Verdien vart sett til kr 30 000.

Driftsbygning: Løa er oppført i 1984 og er på 609 m². Den har fjøs til ein mjølkekvote på 130 000 liter med fullt påsett. Vidare har løa eit sauehus til 100 sauer. Bygget tener også som reiskapshus i andre høgda. Det fins i tillegg kontor og bad i bygget. Gjødslager og siloar er i godkjent stand. Restverdien etter nedskriving med mjølkekvote vart sett til kr 1 700 000.

Oppsummering:

Jord	kr 3 080 000
Innmarksbeite	kr 137 000
Skog	kr 392 000
Utmark	kr 241 300
Jakt	kr 175 500
Storåna	kr 1 309 500
Lyngstrand	kr 404 200
Våningshus 1	kr 1 500 000
Våningshus 2	kr 350 000
Våningshus 3	kr 350 000
Garasje	kr 200 000
Lagerbygning	kr 30 000
Driftsbygning	kr 1 700 000
SUM	kr 9 870 000

Årdal / Fister 30.12.2009


Anders Tveit


Olav Mosnes

HJEMMELSOPLYSNINGER

Hjemmelshavere

3968 20/06/1986 **HJEMMEL TIL GRUNN**
VEDERLAG: 3.035.000
LANGELAND TOR GUNNAR
F.NR: 151242

Påtegning til hjemmelsdokumenter

866 09/02/1989 ** EKTEPAKT U/HJ.OVERGANG
LANGELAND TOR GUNNAR
F.NR: 151242
EKTEPAKT / SÆREIE-BESTEMMELSE

PENGEHEFTELSE

Heftelser i grunn

70 05/01/1983 **ERKLÆRING/AVTALE**
BETALINGSBETINGELSER

3968 20/06/1986 **FØDERÅD**
RETTIGHETSHAVER: TJENLAND PER OG EINAR AKSEL

5142 14/08/1987 **ERKLÆRING/AVTALE**
BETALINGSBETINGELSER

2270 25/03/1994 **OBLIGASJON**
BELØP: NOK 1.500.000
PANTHAVER: SPAREBANKEN ROGALAND

Leieavtaler og rettigheter med heftelser

8370 22/12/1983 **RETTIGHET**
LEIE AV GRUSTAK
RETTIGH.HAVER: NORSTONE AS
ORG.NR: 918414304

8369 22/12/1983 ** NYE VILKÅR I LEIE

SERVITUTTER

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

Servitutter i grunn

990059 23/09/1875 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

990056 21/02/1876 **BESTEMMELSE OM GJERDE**

906124 21/02/1881 **UTSKIFTING**

906125 17/06/1892 **BESTEMMELSE OM VEG**

904137 05/12/1922 **UTSKIFTING**

2109 21/11/1953 **ERKLÆRING/AVTALE**
Grensegangssak
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

990175 15/03/1956 **ELEKTRISKE KRAFTLINJER**

2165 13/10/1960 **SKJØNN**
OVEREKSPROPRIASJONSSKJØNN
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

3294 26/06/2003 ** DIVERSE PÅTEGNING
RETTIGHETSHAVER: LYSE PRODUKSJON AS

1013099 16/12/2008 ** DIVERSE PÅTEGNING
Årlig erstatning knyttet til gnr 130 bnr 4 og 5 faller bort da det er innløst med engangsbeløp kr 475329,- fra Lyse Produksjon AS.

2214 17/09/1962 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETT FOR LYSE KRAFT TIL Å FØRE DELER AV STØLSÅNA, FYLGJESDALSVASSDRAGET OG ÅRDALSVASSDRAGET M.M.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

3294 26/06/2003 ** DIVERSE PÅTEGNING
RETTIGHETSHAVER: LYSE PRODUKSJON AS

2223 20/09/1962 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETT FOR LYSE KRAFT TIL REGULERING AV LYNGSVATN M.M.
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

3294 26/06/2003 ** DIVERSE PÅTEGNING
RETTIGHETSHAVER: LYSE PRODUKSJON AS

836 16/03/1972 **JORDSKIFTE**
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

3968 20/06/1986 **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

2501 30/04/1997 **SKJØNN**
SAK NR. B. 10/1975 - Vedr. erstatning for skade på reinsjakt
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

1549 04/03/2005 ** DIVERSE PÅTEGNING
Rettighetshaver: STATKRAFT ENERGI AS

1206 12/03/1998 **JORDSKIFTE**
SAK 13/1990 FOR SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT
Bestemmelse om fiskerett
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

2506 29/05/1998 **JORDSKIFTE**
SAK NR. 2/1986 FOR SØR-ROGALAND JORDSKIFTERETT
Grensegangssak samt ordning av beite, jakt og fiske
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

5776 09/08/2006 **ERKLÆRING/AVTALE**
RETTIGHETSHAVER: LYSE NETT AS
Vedr. høyspenningsluftledninger
Bestemmelser om vedlikehold
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser

GRUNNDATA

907156

OPPRETTELSE AV EIENDOMMEN

OPPRETTELSE - BESTÅENDE EIENDOM

900013 03/06/1875 **REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM: KNR: 1133 GNR:137 BNR:2

900014 03/06/1875 **REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM: KNR: 1133 GNR:137 BNR:3

990058 03/06/1875 **SAMMENFØYD MED DENNE ED.:**
lprnr.112 og 114.

900052 03/04/1914 **REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM: KNR: 1133 GNR:137 BNR:7

2616 27/10/1965 **REGISTRERING AV GRUNN**
UTSKILT FRA DENNE EIENDOM: KNR: 1133 GNR:137 BNR:13