

BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang



Landbrukseiendom

Fossevegen 109

3692 SAULAND

Gnr. 80 Bnr. 8

HJARTDAL KOMMUNE

SERTIFISERT TAKSTMANN

Joar Lofthus

AUTORISERT FORETAK

Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus

Kjærlighetsstien 23

3681 Notodden

35 01 21 21

Org.nr: 871 055 912

Oppdrag
4860

Bef.dato
08.10.2012

Vedlegg
1



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

Takstrappen 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 (byggningsdeler). 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.



Gnr. 80 Bnr. 8
Landbrukseiendom - Fossevegen 109,
3692 SAULAND
HJARTDAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Kjærlighetsstien 23
3681 Notodden
35 01 21 21
Org.nr: 871 055 912



Rapportsammendrag

Sammenfattet annen beskrivelse

Eiendommen Fosse med Gnr 80/Bnr 8 ligger i Sauland i Hjartdal kommune på vestsiden utenfor Omnesfossen langs Fossevegen .

Eiendommen ligger ca 4,5 km fra Sauland sentrum med skole, butikk, kommunehus, legesenter o.l.

Eiendommen ligger forholdsvis sentralt til mellom Notodden og Hjartdal.

Eiendommen ligger i en liten grend med spredt bosetting.

Fin utsikt over fjellende og flott kulturlandskap omkring.

Eiendommen har tilkomst fra offentlig vei med ca 75 meter privat gruset innkjøring den siste delen.

For mer generell beskrivelse om gården se Landbrukstaksten.

ANDRE FORHOLD:

Eiendommen er vurdert i den stand den var på befaringdagen.

Datagrunnlag kommer fra Statens Kartverk, og er gjengitt med tillatelse fra Staten gjennom det statlige selskapet Norsk Eiendomsinformasjon.

SPESIELLE FORHOLD:

Intressenter må på eget initiativ utføre grundig gjennomgang av bygg og dokumenter før kjøp.

Revisjon

Revidert 20.06.2013 uten befaring, eier opplyser at ingen endringer er skjedd.



Konklusjon tilstand

Våningshus på gården Fosse, oppført fra antatt 1938-1942.

Bygningen er i all hovedsak i opprinnelig standard med noe oppgraderinger opp gjennom tiden.

Bygningen er tilbygd gang og soverom på 1980 tallet.

Bygningen er generelt oppført i gode og kjente konstruksjoner med den byggemåten som var vanlig på oppføringstidspunktet.

Av avvik som er påvist skyldes hovedsakelig normal elde og slitasje, bygningsdeler med passert/begrenset restlevetid.

Bygningen er blitt noen år og det må påregnes noe normalt vedlikehold/oppgradering av enkelte bygningsdeler, av ting som er registrert på befaring er det noe fuktopptrekk i betongstøpt dekke samt noe fuktinnslag i betongstøpte murer.

Kjellerkonstruksjon er ikke kledd inn så dette anses ikke å være av alvorlig tilstand.

Bygningen mangler drenering, det bør dreneres. Enkelte små pussriss/setningsriss er registrert i murer.

Eldre vinduer i kjeller. Isoleringskrav var mindre da denne bygningen ble oppført en i dag, etterisolering av bygning kan redusere oppvarmingskostnader. Termografi-inspeksjon kan avdekke tilstand på isolering og luftlekkasjer.

Hovedtyngden av innvendige overflater er oppgradert i senere tid og fremstår som forholdsvis bra.

Noe manglende oppkant på belegg i letg ved dør, og noe dårlig fall på begge bade gulv.

Krypkjeller i tilbygd del er ikke inspisert, anbefaler videre kontroll her.

Nærmere undersøkelser anbefales på deler av konstruksjonen, jfr beskrivelser.

20.06.2013



Joar Lofthus Takstmann
IDLAND & LOFTHUS TAKSERING A/S



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rekvirent

Rekvirert av: Kjell Olav Fosse Tlf.: 91316964

Besiktigelse, tilstede

Dato: 08.10.2012 - Kjell Olav Fosse Eier Tlf.: 91316964
- Joar Lofthus Takstmann Tlf.: 95024822

Dokumentkontroll

Dokumenter fremvist: Situasjonkart
EDR Dato 11.10.2012 Elektronisk utskrift fra Norsk
Eiendomsinformasjon
Eiers egenerklæring Dato 08.10.2012
Andre dok./kilder: Eier Dato 08.10.2012 Eier var tilstede og ga
muntlige opplysninger om eiendommen

Kildehenvisninger

Eiendommens opplysninger er fremkommet i henhold til nedenstående oversikt. I tillegg kommer beregninger og opplysninger fra takstmannens egen befaring og kalkulasjon.
Egne observasjoner: Adresse, hjemmelshaver, kommentar tomt, gårdsnr., bruksnr., konsesjonsforhold, regulering, kommuneplan, adkomst, tilknytning vann, tilknytning avløp, forsikringsopplysn.
Eier: Kommentar ligningstakst, kommentar skattetakst
EDR: Eiendomsnavn, kommentar tomt

Kommentar til egenerklæring

Takstmannens kommentar til egenerklæringen: Eiers egenerklæring samsvarer med takstmannens oppfatning av eiendommen i grove trekk.

Vedlegg

Nr	Dokument/beskrivelse	Ant. sider
1	Eiers egenerklæring	3

Eiendomsdata

Matrikkeldata: Gnr. 80 Bnr. 8
Hjemmelshaver: Kjell Olav Fosse
Tomt: Eiet tomt. Gnr 80/Bnr 8, landbrukseiendom med ca 2 929 daa. Areal hentet fra Skog & Landskap sine databaser.
Konsesjonsplikt: Ja, eiendommen er konsesjonsbelagt og har bo og driveplikt.



Gnr. 80 Bnr. 8
Landbrukseiendom - Fossevegen 109,
3692 SAULAND
HJARTDAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Kjærlighetsstien 23
3681 Notodden
35 01 21 21
Org.nr: 871 055 912



Adkomst: Fra offentlig til privat innkjøringsvei, ca 75 meter.
Vann: Privat.
Avløp: Privat.
Regulering: Landbrukseiendom.
Kommuneplan: Ikke innhentet.
Offentl. avg. pr. år: Foreligger ikke.

Forsikringsforhold

Forsikringsselskap: Gjensidige.

Lignings/skattetakst

Ligningstakst: Foreligger ikke.
Skattetakst: Foreligger ikke.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Byggeår: 1938. til 1942 (antatt byggeår)

Traktorgarasje

Byggeår: 1960. Opplyst på befaring.

Redskapshus

Byggeår: 1988. Opplyst på befaring.

Stabbur

Byggeår: Ukjent byggeår, av eldre dato.

Garasje

Byggeår: 1980. Opplyst på befaring.

Beskrivelser - Enebolig



Bygning generelt

Bygning, generelt

Beskrivelse: EIENDOMSDATA
Kommunenr/navn: 0827 HJARTDAL
Gnr/bnr: 80/8
Bruksnavn: Fosse nedre
Areal: ca 2 929 daa
Arealkilde: Areal hentet fra eiendomsbase
Omsetningsdato: 13.01.1999
Omsatt: Skifteoppgjør
Næringsgruppe: Jordbruk, skogbruk og fiske
Tettbebygd: Nei
Tinglyst: Ja
Fylke: 0800 TELEMARK

ADRESSE

Adresse: Fossevegen 109
Tettbebygd: Nei
Postnr/sted: 3692 Sauland
Valgkrets: Sauland
Kirkekrets: Sauland
Grunnkrets: Landsverk

Påkostninger: Oppgradering eller ekstra standard er medtatt i beskrivelsen, slik det er opplyst eller påvist på befaring.
Merk at opplysninger om påkostninger, alder mv i vesentlig grad er basert på opplysninger gitt på befaring og at dette i stor grad ikke kan etterprøves.

Vedlikehold ol: Vedlikeholdsmangler eller skader er nevnt for hver post i beskrivelsen, der hvor manglene klart avviker fra normal slitasje, sett i forhold til bygning eller bygningsdelers alder.

Forventet levetid på bygningsdeler og komponenter er beskrevet i Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler

Bygninger er oppført etter en byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet, og det vil alltid kunne registreres enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand, det meste som følge av normal slitasje og alder på bygningsdelene.

Dagens forskriftskrav til isolering, tetthet, klima og innemiljø er strengere enn de som var da bygningen ble oppført.

Vurderinger: Bygningensdel er gitt TG ut fra generelle vurderinger og vurderinger av levetider på bygningselement.
En del bygningselement kan ha generelle levetider helt ned til 15 år (f eks VVB og andre elektriske komponenter), mens andre bygningsdeler kan ha



tilnærmet ubegrenset levetid.

TG er satt ut fra en generell vurdering med ønske om å opplyse kjøper om at det til stadighet må påregnes utbedring og vedlikehold av en brukt eiendom.

Jo eldre en bygning er, jo større tiltak må påregnes (jfr innledene tekst på side 2 i dette dokumentet som forklarer mer om TG/Tilstandsgrad).

Det bemerkes i midlertid at alle levetider er teoretiske, og levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning og ikke minst hvor værutsatt bygningsdelen er. (i forhold til f eks sol.)

En brukt eiendom vil ofte ha svakheter og egenskaper en ny eiendom ikke har.

Dette kan være slitasje, dårlig vedlikehold, tidsmessigheter eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard.

Jo eldre eiendommen er desto flere slike forhold må en kjøper forvente. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje er ikke kommentert.

Takstmann viser til kjøpers undersøkelsesplikt, denne rapporten erstatter ikke på noen måte plikten til å undersøke eiendommen grundig, jfr avhendingsloven § 3-10, 2. ledd.

Heftelsesmerkninger er ikke vurdert, og tekniske anlegg/ installasjoner, funksjoner på ovner, piper og ildsteder/fyringsanlegg mv er ikke kontrollert av takstmann.

Det er stedvis i denne rapporten henvist til dagens byggeforskrifter, dette er kun ment som en orientering.

Grunn og fundamenter

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse: Grunnforholdene er hovedsakelig morenemasser med noe innslag av leire. Bygningen er oppført med betongstøpt dekke. Kjellermurer av plasstøpt betong med en del ifylt sparestein. Kjellervegger i ca 35cm tykkelse, uisolert.

Tilbygd del oppført i lecablokk med krypkjeller m/ventiler i murer.

Påkostninger: Det er ingen indikasjon på at det er foretatt konstruksjonsmessige endringer siden bygget var nytt utenom tilbygd del.

Vedlikehold ol: Det er ikke foretatt noen konstruksjonsmessige utbedringer eller endringer av fundamenter.

Vurderinger: Antydning til enkelte sprekkdannelser i murer enkelte steder som anses som uvesentlige med tanke på bygningens konstruksjon. Det er påvist saltutslag, avskallinger og malingsflass i kjellermurer innvendig. Dette skyldes trolig fuktpåvirkning utenfra og kapilær oppsug fra grunn. Det er viktig å sørge for god lufting ved tiltrekkelig antall veggventiler, evt

TG: 2



avtrekskanal ført over tak. Det er svært viktig at slike vegger ikke kles inn, men sørge for at fukt luftes ut. Bruken av kjelleren er avgjørende for levetiden.

Påføring og innredning av slike vegger frarådes. Slike konstruksjoner kan magasinere fukt og vurderes som en risiko.

Forøvrig normale forvittringer i betongkonstruksjon. Det anbefales å etablere flere friskluftventiler under hovedbygg og i tilbygd del.

Det mangler tilkomst til krypkjeller, er kun inspisert gjennom lufteluker. Normalt vedlikehold må påregnes.

Gulv på grunn

Beskrivelse: Kjeller med betongstøpt dekke av eldre dato.

Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert siden bygge år.

Vurderinger: Normale forvittringer i overflater er registrert. Enkelte pussriss. Det er indikert noe kapilært fuktopptrekk. TG: 2

Drenering

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

Drenering

Beskrivelse: Dreneringssystem antatt ikke nedlagt. På tilbygd del er det observert noe platonplast mot murer.

Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert.

Vurderinger: Utvendig fuktsikring er gammel og det er påvist saltutslag og fukt på grunnmur og kjellergulv. TG: 2
TG er satt ut fra alder (hvor alder er et symptom på svikt i seg selv).

Saltutslag kommer som et resultat av transport av fuktighet i murvegger. Under fuktvandring skjer en oppløsning av vannløslige salter. Disse saltene transporteres med vann til utsiden av materialene. Her fordamper vann bort men saltene utkrystalliseres i forskjellige former og farger. Den vanligste varianten er hvite utstående krystaller. Hvis saltutslagene er store tyder dette på videre fukt-transport.

Risikoen for råtesopp i trevirke er stor dersom slike vegger blir kledd inn.

Bygningskonstruksjon mot bakken skal utføres slik at forurensing fra grunn ikke kan trenge inn i bygning og gi helseskader. Det skal tas særlig hensyn til at fuktighet, og i dag også radon ikke trenger inn i bygning.

Man må begrense tilførsel av overvann til bygningens dreneringssystem mest mulig. Overflatevann må ikke renne inn til bygning. Vann fra taknedløp må ledes bort fra bygning.

Overvann og vann fra taknedløp overstiger ofte kapasiteten til en vanlig husdrenering og er en utbredt årsak til fuktskade.

Eksakte opplysninger kan fremskaffes bare om det graves opp.



Kontroll er meget begrenset.

Det anbefales at det opparbeides drenering omkring huset, spesielt ved endret bruk av kjeller.

Levetider: Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 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 stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger

- Beskrivelse:** Vegger over mur er oppført med laftverk på den eldste delen. Utvendig pålagt flere lag papp og kledd med stående tømmermanns kledning. Tilbygd del oppført i bindingsverk, isolert etter byggetidens normer, utvendig kledd med stående tømmermanns kledning.
- Påkostninger:** Det er ikke foretatt noen konstruksjonsmessige utbedringer eller endringer av yttervegg siden bygge år med unntak av tilbygd del.
- Vedlikehold ol:** Normalt vedlikehold er foretatt.
- Vurderinger:** Ingen merkbare svekkelser utover normale alderssvekkelser i konstruksjon. TG: 2
Det er påvist mindre loddavvik men ikke mer en normalt for bygninger fra denne tidsepoke. Klimatiske påkjenninger kan påføre enkelte avvik.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere en da boligen ble oppført.
Noe vedlikehold må påregnes tatt alder i betraktning.
- Merknad:** Forøvrig henvises til obligatorisk energimerking av boliger.
- Levetider:** Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Utvendige overflater

- Beskrivelse:** Utvendig kledd med malt stående tømmermanns kledning. Innkledd laftekasser i hjørner.
- Påkostninger:** Utvendige overflater er nymalt i 2009. Trepanel på tilbygd del fra 1980 tallet.
- Vurderinger:** Normale forvittringer i de eldste overflatene må påregnes.
Overflater fremstår som greit vedlikeholdt.
TG 1-2
- Levetider:** Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.



Vinduer og dører

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

Vinduer

- Beskrivelse: Trevinduer 1 og 2etg med 2-lag isolerglass. Vinduer i kjeller med hovedsakelig ett lag glass.
- Påkostninger: Vinduer i 1 og 2etg fra 2009 med avtagbare sprosser.
- Vurderinger: Vinduer i 1etg og 2etg fremstår som bra. Ingen spesielle anmerkninger. TG: 1
Vinduer kjeller anses som slitte. TG 2
- Levetider: Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Ytterdører og porter

- Beskrivelse: Hovedinngangsdør fra 2009, fabrikkfremstilt isolert type med glassfelt.
Verandadør 2etg av fabrikkfremstilt type, noe eldre dato.
Eldre kjellerinngangsdør.
- Vurderinger: Noe bruksslitasje i overflater er registrert. TG 1-2
- Levetider: Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av malte treporter, stål- og aluminiumsporter er 10 - 20 år.

Innvendige dører

- Beskrivelse: Innvendige dører 1 og 2etg av formpresset type med profiler. Fra 2008.
Eldre plassbygde dører i kjeller.
- Vurderinger: Ingen spes. anmerkninger på dører 1 og 2 etg, normal bruks slitarsje. TG: 1
Eldre dører i kjeller anses som slitte. TG 2
- Levetider: Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Takkonstruksjon

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

Takkonstruksjoner

- Beskrivelse: Takkonstruksjon oppført som valmtak av plassbygde sperrer, utvendig pålagt undertak, papp, sløyfer, lekter og takstein som taktekke. Etasjeskille mot loft er noe isolert med sagflis og noe mineralull.
Langs takfot er det montert takrenner fra midten av 1980 tallet. Nedløpsrør langs vegger er nye i 2009. Takrenner på tilbygd del fra 2009.
- Vedlikehold ol: Det er ingen indikasjoner på konstruksjonsmessige endringer eller utbedringer av takverk. Takkonstruksjon på tilbygd del fra 1980 tallet.
- Vurderinger: Normale alderssvikler i konstruksjon må påregnes. Normale forvitring er registrert i undertak og i konstruksjoner. TG: 2
I kuldeperioder kan den indre takflaten (himlingen på uinnredet loft) bli så



kald at det lett oppstår kondens dersom varm, fuktig luft strømmer opp på loftet, eller ikke ventileres ut tilstrekkelig effektivt.
Det er viktig å opprettholde god lufting for å unngå varmluftsgjennomgang og kondensering på yttertak.
Det anbefales å tilleggsisolere takkonstruksjon.
Normalt vedlikehold må påregnes.

Taktekking

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekning og membraner

- Beskrivelse: Tak er tekket med takstein fra midten av 1980 tallet. Tilbygd del har pappshingel fra 2008.
- Vurderinger: Noe normalt vedlikehold tilknyttet taktekke bør gjøres tatt alder i betraktning. TG: 2
Pappshingel fra 2008 TG 1
- Levetider: Normal tid før utskifting av tegltakstein er 10 - 40 år.
Normal tid før omlegging av tegltakstein er 30 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år.

Terrasse, balkonger, trapper ol.

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

Trapper og ramper

- Beskrivelse: Innvendig trapp til 2etg av tre, av eldre dato med forholdsvis nymalte overflater.
Flotte dreide stolper i trappeåpning 2etg.
Innvendig trapp til kjeller av tre, enkel plassbygd type.
- Vurderinger: Normal bruksslitasje i overflater. Fremstår å være i bra teknisk stand. TG 1-2
- Levetider: Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Balkonger, terrasser ol.

- Beskrivelse: Ved inngangsparti og på gavlside er det oppført en nyere stor veranda med punktfundament, pålagt impregnert trebjelkelag og spalteplank, malt rekkverk langs kanter. Areal ca 65m².
I 2etg er det en luftebalkong, oppført i 2009 med impregnert trebjelkelag, spalteplank og malt rekkverk. Areal 12m².
- Vurderinger: Verandaer fremstår som bra. Kun normale slitasjer i overflater samt noe malingsslitt i overflater.
Vanlig vedlikehold må påregnes.
TG 1-2



Piper og ildsteder

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

Piper, plassbygde ildsteder m.v.

- Beskrivelse:** Bygningen har 2 stk røykpiper, oppført i teglstein. Teglsteinforblendet over tak, tilknyttet peiser og ovner. Delvis betongpussede og malte murer samt enkel teglsteinforblendet pipeløp og brannmur.
- Vedlikehold ol:** Det er ikke utført spesielle tiltak utenom feing.
- Vurderinger:** Normale forvittringer og sotutslag i røykkanal må påregnes som følge av sure røykgasser gjennom noe tid. Yttersiden av skorsteinen skal være tilgjengelig for ettersyn, slik at sprekkdannelser kan oppdages. Vedlikehold bør påregnes. TG: 2
- Merknad:** På generell basis anbefales det alltid kontroll av piper og ildsteder ved omsetning av eiendommer.

Etasjeskillere

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

Frittbærende dekker

- Beskrivelse:** Over mur har bygningen trebjelkelag, hovedsakelig pålagt gulvplank som bærende overflate. Etasjeskille mot 1etg er i følge eier isolert med mineralull, etasjeskille mot 2etg er isolert med sagflis eller lignende.
- Påkostninger:** Etasjeskille mot 1etg er i følge opplysning isolert med mineralull opplyser selger.
- Vurderinger:** Normale alderssvikler i konstruksjon må påregnes. Enkelte skjevheter i konstruksjon må også påregnes. Det er registrert noe knirk enkelte steder. Det ble ikke foretatt nivelering eller andre målinger for planhet, selve bjelkelaget er bygd inn og lar seg ikke kontrollere. TG: 2
- Merknad:** Merk at dagens krav til isolering og tetthet er strengere en de som var når denne boligen ble bygd.
- Levetider:** Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

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



1. etasje - Bad/Vaskerom

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

- Beskrivelse: Belegg fra 2011.
- Vurderinger: Antatt noe manglende fall fra sluk til dørterskel. I følge forskrifter skal avstand være 2,5cm over gulvsluk. Videre kontroll anbefales. TG: 2
- Levetider: Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: Fabrikkfremstilte våtromsplater fra 2011.
- Vurderinger: Ingen spesielle anmerkninger. TG: 1
- Levetider: Normal tid før utskifting av våtrom, baderomspanel er 10 - 20 år.

Overflater på innvendig himling

- Beskrivelse: Takess plater.
- Vurderinger: Ingen spesielle anmerkninger. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom

- Beskrivelse: 80cm baderomsinnredning av fabrikkfremstilt type med profilerte dører. Heldekkende nedfelt servant, overliggende speilskap.
- Vurderinger: Ingen spesielle anmerkninger. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner

- Beskrivelse: Montert toalett, dusjkabinett samt enkelt opplegg for vaskemaskin.
- Påkostninger: Utstyr fra 2011.
- Vurderinger: Ingen spesielle anmerkninger. TG: 1

Luftbehandling, generelt

- Beskrivelse: Ventil i himling. På vegg er det montert panelovn.
- Vurderinger: Det anbefales å montere luftespalte under dør for å få effektiv ventilering av rommet. TG: 1

2. etasje - Bad

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

- Beskrivelse: Betongstøpt dekke pålagt varmekabler, sanafilbelegg og keramiske fliser. Sanafilbelegg lagt av fagmann.
- Påkostninger: Bad fra 2005.
- Vedlikehold ol: Dokumentasjon vedrørende membran- og flisarbeid ikke fremlagt på befaringsdagen men det opplyses at sanafilbelegg lagt av fagmann. Fliser er lagt av eier selv.
- Vurderinger: Overflater fremstår som forholdsvis fine, kun normale slitasjer i overflater. TG: 2
Membranens tetting anses å ha begrenset levetid, i følge Byggforsk 10-20 år. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noe unormale fuktverdier tilknyttet overflater på befaring.
Det blir brukt dusjkabinett ved dusjing, noe som kan forlenge levetid på overflater. Noe dårlig fall på gulv mot sluk.



Vanlig vedlikehold må påregnes.

Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Keramiske fliser fra 2005. Oppbygd med smøremembran.

Vedlikehold ol: Vegg konstruksjon membran og fliser utført av eier selv.
Dokumentasjon vedrørende membran- og flisarbeid ikke fremlagt på befaringsdagen

Vurderinger: Overflater fremstår som fine. TG: 2
Membranens tetting anses å ha begrenset levetid, i følge Byggforsk 10-20 år. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke indikert noe unormale fuktverdier tilknyttet overflater på befaring.

Det blir brukt dusjkabinett ved dusjing, noe som kan forlenge levetid på overflater.

Vanlig vedlikehold må påregnes.

Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Trepanel med innfelt spottbelysning.

Vurderinger: Fremstår som bra. TG: 1

Innredning og garnityr for våtrom

Beskrivelse: Montert inn en 290cm baderomsinnredning av fabrikkfremstilt type med profilerte dører og skuffer. Sidestilte høyskap. Benkplate med 2 servanter, overliggende speilskap og belysning med lyslist.
Innredning fra 2005.

Vurderinger: Ingen spesielle anmerkninger. Kun normale bruksslitasjer.
TG 1-2

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Steamdusjkabinett, wc samt boblebadekar som er forblendet med keramiske fliser. Utstyr fra 2005.

Vurderinger: Normal bruksslitasje på utstyr. Enkelte elementer kan ha begrenset restlevetid.
TG 1-2

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Elektrisk vifte på yttervegg.

Vurderinger: Det anbefales å montere luftespalte under 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

Kjøkkeninnredning

- Beskrivelse: Kjøkkeninnredning fra rundt 2000, heltre med heltre speilfyllingsdører og profilerte skuffer. Heltre benkplate med nedfelt servant.
Fliser mellom benkplate og overskap. Vifte over komfyrplass, nedfelt platetopp. Integrert oppvaskmaskin. Enkelte overskap med glassdører.
- Påkostninger: Kjøkkeninnredning er pusset opp i 2009 med malte overflater, pålagt ny heltre benkplate samt fliser mellom benkplate og overskap + oppvaskmaskin, integrert ny platetopp og komfyr m/vifte.
- Vurderinger: Kjøkkeninnredning fremstår som bra, kun normale bruksslitasjer i overflater.
TG 1-2

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.

Kjeller

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

- Beskrivelse: Betongglattet gulv.
- Vurderinger: Overflater av eldre dato. Normale forvittringer. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

- Beskrivelse: Betong, delvis i malt utførelse.
- Vurderinger: Overflater av eldre dato. TG: 2

Overflater på innvendig himling

- Beskrivelse: Trepanel, rubord.
- Vurderinger: Normale slitasjer. TG: 2

1. etasje

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

- Beskrivelse: Gulv med slipt lakkert gulvbord og parkett.
- Påkostninger: Overflater er slipt i 2007. Parkett er fra ca 2008.
- Vurderinger: Normale bruksslitasjer i overflate.
TG 1-2
- Levetider: Normal tid før sliping og oljing av tregolv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.
Normal tid før vedlikehold av tregolv, parkett, lakkert er 4 - 6 år.



Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Hovedtyngden av vegger er kledd med eldre malt trepanel. Noe synlig laftverk, ubehandlet laftverk i peisestue samt noe malte plater på soverom. Deler av vegger i mellomgang med keramiske fliser.

Påkostninger: Hovedtyngden av overflater er malt fra 2007-2009 og fremstår som bra.

Vurderinger: Normal bruksslitasje tilknyttet vegger.

TG: 1

Levetider: Normal tid før reparasjon av keramiske fliser er 5 - 15 år.
Normal tid før beising av trepanel, beiset er 6 - 10 år.

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Delvis malt trepanel og malte takess plater.

Påkostninger: Overflater er nymalte fra 2007-2009.

Vurderinger: Fremstår som bra.

TG: 1

2. etasje

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

Beskrivelse: Laminat, belegg og tepper samt lakkert furugulv.

Påkostninger: Hovedtyngden av overflater er oppgradert fra 2007-2009.

Vurderinger: Normal bruksslitasje.
TG 1-2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Eldre trepanel og plater i malt utførelse.

Påkostninger: Hovedtyngden av overflater er nymalt fra 2007-2009.

Vurderinger: Normal bruksslitasje.
TG 1-2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Eldre trepanel og takess plater samt trepanel natur.

Påkostninger: Hovedtyngden av overflater er pusset opp fra 2007-2009.

Vurderinger: Normalt vedlikehold må påregnes.
TG 1-2

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.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Bygningen har privat vann og avløpsnett.
Tilknyttet privat borhull, etablert rundt 2000. Pvc trykkvannsledning fra borhull og inn til kjeller. Innvendig trykkvannsledning av delvis eldre kobber og pex rør i rør til bad og nyere tilkoblingspunkter.
I kjeller er det montert trykktank.



Bygningen har privat avløpsanlegg med septiktank rett utenfor bolig, rør fra innvendig kjeller til tank antatt av eldre betongrør. Innvendig rør hovedsakelig pvc av noe varierende dato.

Påkostninger: Brønnpumpe i borhull fra 2011.
Deler av trykkvannsrør og avløpsrør innvendig er oppgradert i forbindelse med oppgradering av enkelte rom.

Vedlikehold ol: Takstmannens kontroll er begrenset til det visuelle.

Vurderinger: Det er ikke registrert synlig svikt eller opplyst om feil eller mangler ved avløpsanlegget. Tilfredsstillende vanntrykk ble registrert på befaring. En del rørgjennomføringer er bygd inn i konstruksjon og lar seg ikke kontrollere. Private avløpsanlegg har begrenset levetid. Det må påregnes utbedring tilknyttet avløpsanlegg med spredegrøfter samt utvendig avløpsledninger.

TG: 2

Det er ikke tatt vannprøver av vann.

Innvendig må det påregnes noe oppgradering av det eldste røropplegget. TG er i hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av at utvendig ledningsnett(stikkledninger) er svært sammensatt. Generelt vil levetiden være høyst usikker ut over 20 år, men dette er ikke absolutt. Stedlige og andre uforutsigbare forhold kan ha betydning for levetiden. Angivelser av tilstand er dermed forstått å være høyst usikker. Utvendige rør er ikke vurdert.

Rør og avløp fungerte tilfredsstillende ved en enkel test på stedet. Noe vedlikehold må påregnes.

Enkelte elementer anses å ha begrenset restlevetid.

Merknad: Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Info er basert på opplysninger fra selger.

Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegg.

Utstyr for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: I kjeller står en 150 ltr eldre v.v.bereder som forsyner 1etg med varmtvann, opplyses å være byttet varmekolbe her + en 198 ltr v.v.bereder som forsyner 2etg med varmtvann, fra 1994.

Vedlikehold ol: Takstmannens kontroll er begrenset til det visuelle

Vurderinger: Noe vedlikehold av utstyr må påregnes. Enkelte elementer anses å ha begrenset restlevetid. Varmtvannsbereder er fra noe eldre dato, og normalt vil fabrikkår indikere tilstand og forventet levetid.

TG: 2

Merknad: Takstmann er ikke VVS fagmann og kontrollen er meget begrenset. Info er basert på opplysninger fra selger.

Kontakt rørlegger for nærmere info/kontroll av anlegg.

Varme, generelt

Beskrivelse: Hovedoppvarming fra en stor flott etasjeovn av eldre dato, type Ulefoss i stue 1etg.

I spisestue står det oppført en gruepeis med betongpusset og



teglsteinforblandet overflater.

På soverom 2etg står en åpen kombipeis. Varmekabler i yttergang og på bad i 2etg. Tilleggsvarme basert på elektrisk.

Vedlikehold ol: Oppvarmingskildene er ikke funksjonstestet av taksmann.

Vurderinger: TG er i all hovedsak satt ut fra alder og på bakgrunn av varme er et svært sammensatt tema. Noen elementer har begrenset levetid, og TG er gitt ut fra generell vurdering. Det er ikke opplyst om svikt.
TG 1-2

Merknad: Forøvrig se oppvarmingsmerket til boligen på energiattesten som er obligatorisk.

Luftbehandling, generelt

Beskrivelse: Bygningen har naturlig ventilering.

Vurderinger: Tilfredsstillende luftbehandling av primærrrom. TG: 1
Det anbefales ytterligere utlufting av kryprom med flere dimensjonerte ventiler i ringmur, plassert ut mot ytterhjørner. TG 2

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

Beskrivelse: Elektrisk anlegg av noe eldre dato. Hovedinntaksskap i stabbur. Fordelingsskap i trappegang til 2etg med hovedsakelig porselensikringer. Noe nyere automatsikringer til bad. Ledningsnettet ligger hovedsakelig åpent. Noe ledningsnett er skiftet ut i forbindelse med ombygging opp gjennom tiden.

Vurderinger: Anlegget er ikke vurdert på tilstandsnivå. Merk alder.

Merknad: På generelt grunnlag anbefales det alltid å ta en elvurdering for å vurdere den tekniske tilstanden på anlegget.

Diverse utstyr

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

Fast inventar, generelt

Beskrivelse: Enkelte plassbygde skap samt på garderoberom er det oppført plassbygde hyller og benkplate for oppbevaring av tøy mm.

Vurderinger: Normal aldersvekkelser.
TG 1-2



Terrengforhold

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

Bearbeidet terreng, generelt

Beskrivelse: Terrenget på tunet er flatt, opparbeidet med gruset oppkjøringsvei og biloppstillingsplass.
Flat lettstelt plen.

Beskrivelser - Traktorgarasje

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Oppført på armert betongstøpt dekke med ca 30cm høy ringmur, påsatt bindingsverk av 2"x4", utvendig kledd med stående tømmermanns kledning.
Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon pålagt sperrer. Bølgeblikkplater som taktekke.
Plassbygde dører i begge gavler.

Innvendig betongstøpte vegger, himling synlig åpen konstruksjon.

Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert i senere tid.

Vurderinger: Enkelte setningssprekker er registrert i betongstøpt dekke samt noe forvitring. Deler av konstruksjon står nær terreng, kan være fare for noe fukttopptrekk i kledning.
Forøvrig normal slitasje utvendig og innvendig.
Noe vedlikehold må påregnes.

TG: 2

Beskrivelser - Redskapshus

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Bygningen er oppført med armert betongstøpt dekke. Bakvegg og en sidevegg er oppført med 140cm høy mur i systemblokk, påsatt bindingsverkskonstruksjon av 2"x6". Utvendig kledd med stående tømmermanns kledning. Tak oppført som saltak av plassbygde w-takstoler. Utvendig pålagt armert plast, lekter og profilerte stålplater som taktekke.
I front er det montert 3 brede skyverporter.

Innvendige overflater er ikke kledd, åpen konstruksjon. Betongstøpt dekke.



Bygningen har innlagt strøm med enkel belysning.
Bygningen har enkle vinduer.

Vedlikehold ol: Normalt godt vedlikehold er utført.

Vurderinger: Normale alderssviklinger i konstruksjon må påregnes. Normal slitasje i overflater.
Noe maling bør påregnes. Normale forvittringer og enkelte små sprekker i betongstøpt dekke.
TG 1-2

Beskrivelser - Stabbur

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Eldre laftet stabbur i 2 etasjer som er flyttet til stedet. Oppført med punktfundamenter av naturstein, underliggende treramme. Vegger oppført i laftverk i 2 etasjer.
2etg med svalegang, utvendig kledd. Tak oppført som saltak, åstakkonstruksjon med synlige takåser innvendig. Utvendig pålagt undertak, papp, sløyfer, lekter og enkel krummet eldre takstein som taktekke.
Plassbygd trapp ved inngangsparti, plassbygd trapp til svalegang 2etg.
Plassbygde dører.
Innvendig er bygningen ikke befart.

Vurderinger: Bygning av eldre dato. En del slitasjer på konstruksjoner er registrert. TG: 2
Eier opplyser at takverk er dårlig og dette små skiftes.
En del skader tilknyttet vindskibord, pannebord og gesimsbord er registrert.
En del vedlikehold må påregnes.

Merknad: Nærmere undersøkelse anbefales.

Beskrivelser - Garasje

Bygning generelt

Bygning generelt

Beskrivelse: Bygningen er oppført på armert betongstøpt dekke. Vegger oppført i bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermanns kledning. Tak oppført som saltak av plassbygde sperrer, utvendig pålagt lekter og bølgeblikkplater som taktekke.
I front er det montert 2 heveporter i tre. Enkle vinduer i bakkant.



Gnr. 80 Bnr. 8
Landbrukseiendom - Fossevegen 109,
3692 SAULAND
HJARTDAL KOMMUNE

AUTORISERT FORETAK
Idland & Lofthus Taksering AS, Lofthus
Kjærlighetsstien 23
3681 Notodden
35 01 21 21
Org.nr: 871 055 912



Innvendig betongstøpt dekke, vegger og tak med åpen konstruksjon (ikke kledd). Bygningen har innlagt strøm.

Påkostninger: Ingen påkostninger er registrert i senere tid.

Vurderinger: En del forvittringer og setningsriss er registrert i betongstøpt dekke. TG: 2

Det er registrert noe fuktopptrekk i kledning/bunnsvill som følge av vannsprut fra tak. Det anbefales å montere takrenner.

Forøvrig normale aldersvekkelser i konstruksjon.

Taktekke bør påregnes utskiftet.

Noe vedlikehold bør påregnes.