

BOLIGSALGSRAPPORT



Bygningsteknisk gjennomgang med - verditakst

Sørgaard Haasum, 3870 FYRES DAL

Gnr 52: Bnr 9

0831 FYRES DAL KOMMUNE

Småbruk



SERTIFISERT TAKSTMANN

Dag Stensrød

Telefon: 952 55 184

E-post: dag@ttbtakst.no

Rolle: Uavhengig takstmann

AUTORISERT FORETAK

Telemark Takst og Byggvurdering AS

Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN

Telefon: 35 12 26 60

Organisasjonsnr: 992 721 804

Dato befaring: 14.05.2014

Utskriftsdato: 03.06.2014

Oppdrag nr: 250



<http://rapport.ntf.no?id=005391991140603093202250>



Forutsetninger

BOLIGSALGSRAPPORTEN OG DENS AVGRENSNINGER

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

TAKSTRAPPORTEN

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

OM TAKSERINGSFORETAK

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

OM TAKSTMENN

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

KLAGEORDNING

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

RAPPORTENS STRUKTUR

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

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

BEFARINGEN

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

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

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

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



LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 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 minimumskrav.

TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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

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.
- Svipt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikkakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk 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, svipt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befaringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

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

Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetning av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2009'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

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

Egne forutsetninger

Areal på boligen er beregnet ut fra oppmålt bolig på befaringsdagen med laser type Leica Disto A5.

Gulver/etasjeskiller er kontrollert med laser, Hilti PML 32.

Tilstandsgraden TG 2-3 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlige svekkelser, men der normal gjenværende levetid er marginal eller har en usikker restlevetid. Krav til tetthet, isolering, etc. er forhold som er vanskelige å oppdage/konstatere etter de til en hver tid gjeldende byggeforskrifter.

Kontroll av byggesøknader og offentlige godkjenninger inngår ikke i oppdraget.

Takkonstruksjoner og utlufting vil i noen tilfeller være vanskelig å vurdere da det ofte ikke gjøres kontroll på yttertak.

Skjulte feil og skader kan ikke utelukkes. Når det er en del snø på befaringsdagen er det begrensede observasjonsmuligheter som følge av dette.

Badet blir vurdert ut fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing. Det vil alltid fra takstmann sin side anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden kan reduseres vesentlig.

Det er viktig å merke seg at selger i de fleste tilfeller gir opplysninger til takstmann om årganger på bygningsdeler og annen informasjon om boligen. Forutsetning for rapporten er at disse opplysninger er riktige. I noen tilfeller hvor det ikke gis opplysninger til takstmann vil dette være antydning/vurdering fra takstmann og her kan det avvike fra faktiske forhold.



Takstmannens rolle

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

Konklusjon tilstand

Enebolig i to etasjer og kjeller, oppført i 2003. Tilhørende frittstående anneks på 15 m², uthus/utedo på 4 m² og uthus på 45 m².

Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker.

Ytterveggene er oppført i tradisjonelt laftet tømmerkonstruksjon.

Takkonstruksjonen er oppbygget som saltak med åser/ sperrer og takbord..

Taket er tekket med underlagspapp - mangler taktorv.

Boligen er i generell bra og funksjonell stand, med har en del gjenstående arbeider og noe behov for oppgraderinger.

Utvendige platonplater må festes med klemlister og grunnmur på pusses for å unngå fuktopptrekk i grunnmuren.

Papp på tak må kontrolleres nærmere og evt. byttes. Det mangler beslag utvendig, og dette må monteres for å unngå vannsprut på vegger og grunnmur.

Kjellertrappen er svært bratt og bør skiftes ut.

Pipe og ildsteder har noe bemerkninger, med behov for utbedringer.

Bad/ vaskerom i 1.etg. er under oppføring og er ikke ferdigstilt.

Bad i 2.etg. er fra 2003, bemerkninger på fall/ ventilasjon.

Bemerkninger på etasjeskille.

Innvendige overflater er hovedsakelig i bra stand, men deler er ikke ferdigstilt.

Annekset har behov for utbedringer og har et vedlikeholdsbehov.

Uthus/utedo har behov for utbedringer og oppgraderinger.

Uthuset har behov for forsterkninger/ avstivninger.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Markedsverdi

Tilleggsdel til boligsalgsrapporten

Småbruk beliggende på Sørgaard/ Haasum i Fyresdal kommune.

Eiendommen er bebygget med stort Hovedhus som er oppført i 2003 i tradisjonelt laftekonstruksjon

Anneks oppført i laft fra 2003 samt uthus oppført i 2003.

Eiendommen ligger østvendt og har gode lys- og solforhold. Boligen ligger på en høyde og har god utsikt.

Tomten er på 100,863 m² og er hovedsakelig av skog og utmark. Rundt boligen er det opparbeidet tun med gressbakke/ beiteområde.

Eiendommen har jakt/ fiskerett/ veirett med tilstøtende eiendommer.

Det legges til grunn at bad 1.etg ferdigstilles.

Eiendommen ligger i landlige omgivelser ca. 12 fra Fyresdal sentrum.

Det er felles privat vei fra hovedvei inn til eiendommen. Det er ca. 2,2 km fra boligen og ut til hovedvei

Ifølge Fyresdal kommune er det konsesjonsplikt på denne eiendommen. Likevel er eiendommen så liten, at den i landbrukssammenheng ikke skal pris reguleres og kan omsettes på fritt salg. Det er boplikt på eiendommen.

Boligen har en del gjenstående arbeider, med er i generell bra stand

Uthus / anneks med oppgraderings behov.

Markedsverdien er basert på eiendommens beliggenhet og beskaffenhet, samt vedlikehold status på boligen, avstand til skole, barnehage og nærbutikk, samt vår erfaring på lignende eiendommer i området.

Markedsverdi (normal salgsverdi)

Kr. 3 200 000



Matrikkel: Gnr 52: Bnr 9
Kommune: 0831 FYRESDAL KOMMUNE
Adresse: Sørgaard Haasum, 3870 FYRESDAL

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



SKIEN, 03.06.2014



Dag Stensrød
Telefon: 952 55 184



Matrikkel: Gnr 52: Bnr 9
Kommune: 0831 FYRES DAL KOMMUNE
Adresse: Sørgaard Haasum, 3870 FYRES DAL

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde/revirent:	Cristin Lindberg Skansen og Jan Arve Skansen
Takstmann:	Dag Stensrød
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 14.05.2014. - Dag Stensrød. Takstmann. Tlf. 952 55 184 - Christin Skansen. Eier. Tlf. 918 51 098

Eiendomsopplysninger	
Eiendomsbetegnelse:	Småbruk
Beliggenhet:	Eiendommen ligger i landlige omgivelser ca. 12 fra Fyresdal sentrum. Det er felles privat vei fra hovedvei inn til eiendommen. Det er ca. 2,2 km fra boligen og ut til hovedvei. Boligen ligger østvendt. Det er bra lys og solforhold rundt eiendommen. Fin utsikt over området.
Om tomten:	Tomten er på 100,863 m ² og er hovedsakelig av skog og utmark. Rundt boligen er det opparbeidet tun med gressbakke/ beiteområde. Tomten er bebygget med hovedhus, anneks og uthus/ stall.
Konsesjonsplikt:	Ifølge Fyresdal kommune er det konsesjonsplikt på denne eiendommen. Likevel er eiendommen så liten, at den i landbrukssammenheng ikke skal pris reguleres og kan omsettes på fritt salg. Det er boplikt på eiendommen.
Kommuneplan:	Det foreligger ingen reguleringsplan, området inngår i kommunes arealdelplan.
Tilknytning vann:	Borevann, privat anlegg.
Tilknytning avløp:	Septiktank, eget privat anlegg.
Servitutter:	Via telefon til Statens kartverk 28.05.2014 ble følgende opplyst: Bestemmelse og jakt/ fiskerett samt veirett.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 0831 FYRES DAL Gnr: 52 Bnr: 9
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	Cristin Lindberg Skansen og Jan Arve Skansen
Adresse:	Sørgaard Haasum 3870 FYRES DAL

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.05.2014				
Tegninger	20.08.2002				
Tidligere takst	17.06.2010				
Kommunens nettkart	28.05.2014				
Eier	15.05.2014				
Megler	24.04.2014				
Statens Kartverk	28.05.2014				



Matrikkel: Gnr 52: Bnr 9
Kommune: 0831 FYRES DAL KOMMUNE
Adresse: Sørgaard Haasum, 3870 FYRES DAL

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Andre forhold

Forsikring: Selskap: Gjensidige Forsikring.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig



Byggeår: 2003 Kilde: Iht. eiers opplysninger

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	137	125	0	125	
1. etasje	140	131	120	11	
2. etasje	130	121	117	4	
Sum bygning:	407	377	237	140	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Bod, bod, bod, bod, bod
1. etasje	Vindfang, hall, stue, kjøkken, bad	Bod
2. etasje	Stue, soverom, soverom, soverom, soverom, bad	Bod



Anneks

Anneks	
	Byggeår: 2003 Kilde: Ifølge eier

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	18	15	0	15	
Sum bygning:	18	15	0	15	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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

Uthus/utedo

Bygningsdata	
Byggeår:	

Arealer					
Etasje	Bruttoareal BTA m ²	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	5	4	0	4	
Sum bygning:	5	4	0	4	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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




Matrikkel: Gnr 52: Bnr 9
Kommune: 0831 FYRES DAL KOMMUNE
Adresse: Sørgaard Haasum, 3870 FYRES DAL

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Uthus

Uthus	
	Byggeår:

Arealer					
Etasje	Bruttoareal	Bruksareal BRA m ²			Kommentar
	BTA m ²	Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	50	45	0	45	
Sum bygning:	50	45	0	45	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

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



Konstruksjoner

Enebolig

Bygning generelt - Enebolig

Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Inngangsparti på nordside er ikke ferdigstillet - mangler tak. Platting her er ferdigstillet.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ifølge eier blir inngangsparti belistet, men det blir ikke laget tak. Konstruksjonen er i generelt bra stand.

Grunn og fundamenter - Enebolig

Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.

Grunn og fundamenter, generelt

Beskrivelse:	Ut fra eiers opplysninger samt ut fra befaring rundt boligen, står boligen på morenemasser/ sandmasser. Det er fundamentert med betongfundamenter.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er ingen synlige riss eller sprekker av betydning. Det er noe svinnsprekker i gulver. Tilstandsgrad 1 ut fra de observasjoner som er gjort.

TG: 1



Grunnmur - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.

Vegger mot grunn

Beskrivelse:	Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Grunnmur er ikke pusset, hverken innvendig eller utvendig. Det må påregnes puss utvendig for å unngå fuktopptrekk og dertil skader i grunnmur. Grunnmuren er generelt i bra stand på befaringstidspunktet, med det gjenstår en del arbeider. Tilstandsgrad 2 pga. ingen puss og fuktopptrekk/forvitring i lettklinkerblokker.

TG: 1



Drenering - Enebolig

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

Drenering

Beskrivelse:	Ut fra eiers opplysninger samt ut fra befaring rundt boligen, er det synlig at det er brukt platonplater og det er lagt drenerør i plast.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pga. at boligen ligger på skrånende terreng er det mye overvann som kommer fra terreng, og det er laget bekk utenfor boligen. I perioder kan det være vesentlig tilgang av vann. Dette også på grunnlag av at det ikke er satt opp takrenner på overkant av boligen slik at det står sprut mot lettklinker blokker. Det måles noe kapilær trykk i gulver, og dette antas kommer av fuksikring av grunnmur. Tilstandsgrad 2 pga. kapilær trykk i gulver samt fuktgjennomtrengning i yttervegg. Grunnmur må pusses, slik at den ikke trekker vann.

TG: 1





Matrikkel: Gnr 52: Bnr 9
Kommune: 0831 FYRES DAL KOMMUNE
Adresse: Sørgaard Haasum, 3870 FYRES DAL

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Enebolig

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

Yttervegger

Beskrivelse:	Boligen er oppført i tradisjonelt laftet tømmerkonstruksjon. Ifølge eier er laftet fra Scan-laft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Veggkonstruksjonen er oppført i tradisjonelt laftet tømmerkonstruksjon. Ved bruk av fuktindikator ble det målt fra 12-14 prosent vektprosent i tømmeret, og dette anses som bra / normalt. Tømmeret har stedvis store kvister . Det er stedvis store horisontale sprekker i tømmeret . Ifølge bransje standard for laftebygg anses det å kunne akseptere mellom 10- 17 mm sprekke. Det bemerkes at sprekker vil kunne variere noe på grunn av temperaturer og relativ luftfuktighet - henholdsvis ute/ inne. Av den grunn er det vanskelig å gi noe eksakt mål på hva som er akseptert toleranse for sprekke i tømmer, og ved større stokker må man regne med kraftigere sprekker. Når slike konstruksjoner (setter seg) så har disse behov for vedlikehold i form utvendig av tetting i sprekker/ knuter. Samt tilpasninger /justeringer på belistning på utvendige vinduer/ dører. Dette pga. krymp i tømmer. Inngangsparti på nordside er ikke ferdigstilt - mangler tak. Belistning rundt vinduer/ dører/ overgang arker har noe bemerkninger, og det må felles inn beslag inn i veggene for å unngå fukt inn i veggene, dette skal utføres før salg ifølge eier Ifølge eier skal bygget påføres Tyrilin før salg, samt belistning og dører. Det er en del utvendige gjenstående arbeider. Konstruksjonen er i generell bra stand. Tg-1.	TG: 1

Vinduer og dører - Enebolig

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

Vinduer

Beskrivelse:	Vinduene er i to-lags glass fra byggeår - hovedsakelig t-post vinduer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ett vindu i 2.etg. er knust, og må skiftes glass. Vinduene har behov for noe utvendig vedlikehold.	TG: 1

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	Tre terrassedører Tofløyet inngangsdør	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassedører trenger noe justering. Inngangsdør trenger noe justering, har dårlig tetningslister, dette utbedres før salg ifølge eier.	TG: 1



Innvendige dører	
Beskrivelse:	Innvendige dører er furu speildører.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Deler av dørene trenger noe justering, og noen dører har slått seg litt med behov for vedlikehold. Innvendige dører er generelt i bra stand.
	TG: 1

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

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Takkonstruksjonen er oppbygget med langsgående åser som saltak og oppbygget med 5 cm lufting og kryssløst ut i gavler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen har skråhimlinger. Skråhimling er bygget som en lukket konstruksjon og har følgelig ingen inspeksjonsmulighet. Visuelt observert/registrert fra loftsetasje/underside ble ingen synlige kondens- eller fuktmerker observert/registrert. Ut fra de observasjoner som er gjort, settes Tilstandsgrad 1. Det mangler komplettering av pannebord og vindskier. Tg-2.
	TG: 1

Taktekking - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Undertak er med underlagspapp fra 2003. Hvilken type papp som er brukt/ samt hvilke belastninger denne er godkjent for er ukjent. Det er ikke lagt torvtak.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pappen får Tilstandsgrad 2-3 pga. slitasje fra vær/ sollys på grunnlag av at papp skal være beskyttet. Om denne må skiftes eller kan brukes som underlag er ukjent. Dette må kontrolleres nærmere. Ingen synlige lekkasjer. Torvstokker må skiftes. Tilstandsgrad 3.
	TG: 2

Renner, nedløp og beslag - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag	
Beskrivelse:	Beslagsdelen på boligen mangler.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er viktig å montere beslag for å unngå sprut på mur, for å unngå vann i kjelleren og overgang vegger.

Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktakninger. Rekkverk kontrolleres.



Matrikkel: Gnr 52: Bnr 9
Kommune: 0831 FYRES DAL KOMMUNE
Adresse: Sørgaard Haasum, 3870 FYRES DAL

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Innvendig kjellertrapp er en rettløpstrapp som er plassbygget. Trappen anses som en midlertidig løsning.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen er svært bratt og bør skiftes ut. TG: 3

Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Innvendig trapp fra 1. og opp til 2.etg. er en repotrapp i ubehandlet tre og med malt vange.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Trappen trenger noe justering, samt at rekkverk på toppen må utbedres. Ifølge eier blir dette utført før salg. Trappen er i generell bra stand, med normal bruksslitasje. TG: 1

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Platting til høyre for inngangsparti er i impregnerte materialer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Plattingen har synlige bord med en del svikt, med behov for utbedringer. TG: 2

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Balkong mot vest i 2.etg. er oppbygget trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er noe gjenstående arbeider på konstruksjonen, samt at deler bør skiftes ut. Det bør kles rundt dør og lages beslag rundt dør. TG: 2

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Balkong i 2.etg.mot øst er oppbygget i treverk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler håndrekk og det er noe gjenstående arbeider. Balkongen er generelt i bra og funksjonell stand. TG: 1

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Utvendig terrasse ut fra stue i 1.etg. er oppbygget i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen er generelt i bra stand. Det mangler belistning rundt dører, samt beslag mot vegg. TG: 1

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Foran inngangsparti er det oppført platting i impregnerte materialer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er behov for justering av trapp. TG: 1

Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	Terrasse mot syd er oppført i impregnerte materialer. Rekkverk er i vanlig treverk.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Terrassen har noe behov for vedlikehold og justeringer, men er generelt i bra stand. Utepeis er under oppføring. TG: 1

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



Piper, plassbygde ildsteder m.v.	
Beskrivelse:	Pipen er i element med feieluke i kjeller. I 1.etg. er det montert vedovn. Det er beslag under ovnen og det er brannmur. Pipen er innkledd i 1.etg. I 2.etg. er det montert en vedovn.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det mangler beslag under ovnen i 2.etg. Ifølge eier er det sist feiet i 2012. Det mangler stigetrinn til pipe. Tilstandsgrad 2 pga. at ovnene har behov for diverse utskiftninger, samt at det mangler beslag i 2.etg. Pipe er ikke ferdigstilt over tak, og har behov for vedlikehold og ferdigstilling. På generelt grunnlag anbefales en kontroll av det stedlige brann- og feiervesen.
	TG: 2

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

Gulvsystemer	
Beskrivelse:	Etasjeskille mellom kjeller og 1.etg. er oppført i elementer med tilfarergulv og tekket med fliser og tregulv. Etasjeskille mellom 1. og 2.etg. er oppført i trekonstruksjon (trebjelkelag) med tilfarergulv. Eier opplyser om at det er isolert med 70 mm isolasjon og det er lagt gips, for lydisolasjon.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er målt med laser, PML32, og det er noe skjevheter. Dette er naturlig pga. konstruksjonen jobber en del da dette er en tømmerkonstruksjon. Deler av konstruksjonen i 2.etg. har noe lange spenn, med mye svikt. Det settes bemerkning på at det stedvis er noe knirk samt noe svikt i gulvbord. Tilstandsgrad 2 på type lydisolasjon og svikt i 2.etg.
	TG: 2

Rom under terreng - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell kontroll og fuktmålinger av tilfeldige valgte punkter på tilgjengelig flater. Risikokonstruksjoner er benevnt, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens. Der det er krypkjeller er denne kontrollert om annet ikke er nevnt.
Rom under terreng består av uinnredde rom. Gulv er i betong, veggene er i lettklinkerblokker og himling er i betong. Ventilasjon er via ventilert, men disse står hovedsakelig igjen. Det måles en del fukt i vegger og himling pga. sprut, som gjør at det blir fuktinntrekk i lettklinkerblokker. Konstruksjonen er i god stand på befaringstidspunktet. TG: 1

Bad - Enebolig
Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktvurderinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under 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.





Matrikkel: Gnr 52: Bnr 9
Kommune: 0831 FYRES DAL KOMMUNE
Adresse: Sørgaard Haasum, 3870 FYRES DAL



Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Innredning og garnityr for våtrom - 1. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Badet er under oppføring, og ved inspeksjon er gulvet ikke oppbygget iht. krav til fallforhold. Eier opplyser om at rommet skal utføres iht. dagens krav. Arbeidet med elektriker/ rørlegger samt membran skal utføres av fagfolk. Flisarbeid utføres som egeninnsats. Badet skal ferdigstilles før salg.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det gis ingen tilstandsgrad for badet er under oppføring.

Innredning og garnityr for våtrom - 2. etasje / Bad	
Beskrivelse:	Badet har belegg på gulv, tømmervegger og panel i himlingen. Rommet inneholder toalett, servant med innredning og dusjkabinett. Rommet er fra 2003.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det er feil fall til sluk, men det er god oppkant mot vegg/ dør. Det måles ikke fuktighet i rommet på befaringstidspunktet. Det settes bemerkning på at det ikke er ventilasjon i rommet. Tilstandsgrad 2 pga. konstruksjonsoppbyggingen, fallforhold, manglende ventilasjon og generell slitasje.
	TG: 2 

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

Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken	
Beskrivelse:	Kjøkkenet har tregulv på gulv, tømmervegger og panel i himlingen. Kjøkkeninnredningen er en plassbygget innredning fra Kyrkjebø Snekkerverksted i Skafså, og er i heltre furu som er malt i ettertid.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ventilasjon er via ventilator som går ut på yttervegg. Avløp fungerer OK, og det er ikke noe fukt i kjøkkenbenk. Kjøkkenet bærer preg av noe bruksslitasje, med noe behov for vedlikehold. Innredningen trenger noe justering.
	TG: 1 



Matrikkel: Gnr 52: Bnr 9
Kommune: 0831 FYRES DAL KOMMUNE
Adresse: Sørgaard Haasum, 3870 FYRES DAL

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60




Innvendige overflater - Enebolig

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.

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	På gulv er det hovedsakelig tregulv - både lakket og beiset, samt fliser.	TG: 2
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	På flisgulv mangler det fuging. Deler av gulver har relativ høy bruksslitasje, samt at deler av tregulv burde vært vekslet i skjøter -det er noe gjenstående arbeider.	

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	På vegger er det tømmervegger, og deler av veggene er er malt.	
		
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stedvis er det mye sprekke i veggene. Dette vil variere noe med pga. type konstruksjon. Deler av vegger er ikke ferdigstilt. Tilstandsgrad 2 pga. en del sprekke i tømmer.	TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	I himlingene er det panel og malt panel.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlingene er i bra stand. Deler av himlinger er ikke ferdigstilt/ belistning. Tilstandsgrad 2 pga. gjenstående arbeider og en del finisharbeid.	TG: 1

VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

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

VVS-installasjoner, generelt

Beskrivelse:	Det er vann fra eget borehull, med inntak i plastledning i kjeller og egen trykktank. Innvendige synlige vannrør er i kobber, samt deler er i rør-i-rør-system ifølge eier. Innvendige synlige avløpsrør er i plast. Eier opplyser om at anlegget er utført av fagfolk, samt at det er gråvanns-anlegg med sandfiltreringsgrøfter og septik. VV-bereder på 300 l er fra 2003.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ifølge eier fungerer VVS-anlegget bra. Tilstandsgrad 1 ut fra alder på anlegget.	TG: 1



Matrikkel: Gnr 52: Bnr 9
Kommune: 0831 FYRES DAL KOMMUNE
Adresse: Sørgaard Haasum, 3870 FYRES DAL

Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Terrengforhold - Enebolig

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

Utendørs, generelt

Beskrivelse:	Boligen ligger på skrått terreng.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Det settes bemerkning på platon som ikke har klemlist, samt at det er skratterreng som gir mye overvann og derav bekk som renner på siden av boligen. Det bør gjøres tiltak for utbedringer av terrengforhold/ drenering av gårds plass.	TG: 2

Anneks

Bygning generelt - Anneks

Bygning, generelt

Beskrivelse: Annekset står på punktfundamentering - hovedsakelig på fjell. Det er bra med lufting under konstruksjonen.
Konstruksjonen er satt opp i laft i 2002, ifølge eier.
Åser som takkonstruksjon med bord, og tekket med papp. Det er synlige luftespalter i konstruksjonen, men hvordan konstruksjonen er isolert er ukjent.



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Taket er tekket med papp og uten torv, og det må påregnes å bytte ut papp. Det må også kontrolleres ang. plast - denne står på feil side, slik at det blir kondensering i konstruksjonen. Annekset har behov for utbedringer og har et vedlikeholdsbehov. Pipen er upusset, og det er en del gjenstående arbeider. Tilstandsgrad 3 pga. plast som er lagt feil, og som kan medføre kondensering.	TG: 2
---------------------------------------	---	-----------

Terrasse, balkonger, trapper ol - Anneks

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

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Utvendig stor platting rundt anneks er oppbygget i impregnerte materialer.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Plattingen er generelt i bra stand. Rekkverk må utbedres - har noe gjenstående arbeider.	TG: 1





Matrikkel: Gnr 52: Bnr 9
Kommune: 0831 FYRES DAL KOMMUNE
Adresse: Sørgaard Haasum, 3870 FYRES DAL



Telemark Takst og Byggvurdering AS
Fredrik Stangs gate 7, 3722 SKIEN
Telefon: 35 12 26 60



Uthus/utedo

Bygning generelt - Uthus/utedo	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	På baksiden av annekset står det en utedo som er oppført i meget enkel konstruksjon. Utedo står på punktfundamenter, og bygget er uisolert. Taket er oppført som pultak og tekket med papp.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Pappen er flenget av og det er lekkasje ned i tak. Pappen må legges ny. Bygget må avstives og justeres. TG: 2 

Uthus

Bygning generelt - Uthus	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	Frittstående uthus står på punktfundamenter og er oppført i meget enkel konstruksjon. Uthuset er utvendig kledd med ukantet kledning. Takverk er oppført med åser som pultak, og tekket med stålplater.
	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Konstruksjonen er av meget enkel utførelse og det må påregnes avstivninger og forsterkninger av konstruksjonen. Deler av arbeidet er lite fagmessig utført. Tilstandsgrad 2-3. TG: 2 



Beregninger

Teknisk verdi bygninger			
Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	5 655 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 950 000	
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	4 705 000	
Anneks			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	288 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 130 000	
Sum teknisk verdi - Anneks	Kr.	158 000	
Uthus/utedo			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	25 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 10 000	
Sum teknisk verdi - Uthus/utedo	Kr.	15 000	
Uthus			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	225 000	
Fradrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 100 000	
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	125 000	
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	5 003 000	

Tomteverdi		
Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad og en vurdert verdi for attraktivitet og beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, inkl. tilknytning, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering terreng etc. Markedstilpasning for attraktivitet / beliggenhet er en vurdering av tomtens og eiendommens beliggenhet.		
Tomteverdi:	Kr.	500 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	5 503 000