

# Egenerklæring ved salg av eiendommen Koppårvelta, Hovinveien 953, 148/28, i Tinn kommune.

Oppdatert 11.08.2023.

**Her beskriver jeg, som nåværende eier av eiendommen, hva jeg mener kan være overraskende svakheter ved eiendommen som potensielle kjøpere bør vite om. Eiendommen har jeg eid i ca 11 år, men i hovedhuset har jeg kun brukt kjøkkenet i disse årene, og varmtvannsbeholderen og vaskemaskinen har jeg heller ikke brukt i disse årene. De øvrige rommene har jeg stort sett kun vært innom når jeg har pusset dem opp.**

Holmevann har et ganske trangt utløp, så spesielt ved vår- eller høstflom så kan en risikere at vannet i Holmevann stiger såpass mye at det kommer helt opp til hovedhuset, slik at vannet blir stående litt over kjellergulvet inni kjelleren. Mulig at det vannet aldri har nådd inn til det innerste kjellerrommet da det gulvet ligger litt høyere. Av erfaring så vil jeg anta at slik vanninntrengning i kjellerrommet i gjennomsnitt skjer hvert 15 år. Vannet går nok vanligvis ned igjen i løpet av et par dager, og det ser ut til at bygningen har klart det bra siden det er steinvegger og betonggulv i kjelleren, samt at det er en bygningskonstruksjon som puster godt, men en må nok passe på å lufte godt ut i etterkant. Det går nok verst ut over kjellerdøren.

Litt oftere trenger det vann inn over hagen, så hagestuen er derfor bygget med helle-gulv slik at den bygningen skal tåle det greit, og kloppene (broene) over bekken som går gjennom hagen er forankret med armeringsjern nedi bakken slik at de ikke skal flyte avgårde ved en flåm. I aller verste fall så kan en også risikere at vann går over gulvnivå i lysthuset hvis vi får en flåm som ligner på den «verste i manns minne» som var høsten 2015, men lysthuset kan eventuelt jekkes opp noen hakk, og hvor en deretter legger noen heller over pillarene for å oppnå ønsket høyde, hvis en er bekymret for at det skal skje en gang i fremtiden.

I det minste kjellerrommet i hovedhuset så kan det etter kraftig nedbør trenge opp noe vann fra den fjellknausen som stikker opp fra gulvet. Det er boret noen huller i betonggulvet ved siden av knausen som vannet forsvinner nedi. Det ser ut til at bygningen også har klart det bra, da det er en pustende bygning, men en bør nok også passe på å ha ventilasjonsåpningene i veggene åpne. Etter uværet Hans så så jeg også at det trengte opp en liten vanddam omtrent midt på gulvet i det store kjellerrommet.

Det er en borebrønn tilknyttet vannforsyningen til hovedhuset. Borebrønnen befinner seg noen meter øst for hovedhuset hvor det er lagt en stor betonghelle over brønnen. Det er en defekt et eller annet sted i pumpesystemet, da pumpen slår seg av og på i korte intervaller inntil fastsatt trykk i trykktankene er oppnådd, hvis en tapper vann. Det blinker også i lyset i huset når pumpen slår seg på, noe jeg har blitt forklart skyldes dårlig elektrisk kabel eller kontakt til pumpen, og noen ganger slår pumpen seg automatisk av gjennom sikringsbryteren til pumpa når dette foregår. Jeg vet ikke hvor gammel selve pumpa er, men trykktankene ser ganske gamle ut. Så i verste fall så kan man risikere at både pumpe og trykktanker må byttes ut. Det anbefales at potensiell kjøper ser og smaker på vannet i fra borebrønnen for å sjekke om en er fornøyd med vannkvaliteten.

I gamle tømmerhus som hovedhuset, så kan en regne med at det finnes noe knirk og skjevheter her og der, så det anbefales at potensiell kjøper sjekker rommene hvis en er nøy med slikt. Lysthuset og hagestuen er bygget av meg som selvbygger, og også andre nyere mindre snekkerarbeider på eiendommen er utført av meg som selvbygger. Den store omleggingen av taket på hovedhuset ble derimot utført av et tømmerfirma, og slutført i 2015. All maling under oppussingen er utført av meg som ufaglært, og all oppussingen av badet fra grunnen av er utført av meg som ufaglært.

I hjørneskapet på kjøkkenet så er det noe lukt av ammoniakk/salmiak. Mulig at det skapet må brytes opp (i gulvet?) for å bli kvitt den lukten, da lukten ikke har blitt borte ved grundig vask.

De to portene på garasjen er ikke helt rette i forhold til hverandre, men det går nå greit å låse portene innenfra ved hjelp av skåter. Jeg har derimot tidligere opplevd at portene ble skjeve, og ikke kunne låses på den måten når jeg lente tunge ting mot vestveggen. Jeg prøvde å rette det opp ved å stive av hjørnene ytterligere over portåpningen, men garasjen tåler fremdeles ikke å få lent tunge ting mot vestveggen.

Avløpet fra wc i hovedhuset går ned til et septikanlegg som ligger i hagen på eiendommen. Det septikanlegget består av 3 septikkummer, og hvor det fra den ene kummen er gravd ned et sprederør ut i hagen. Fra naboeiendommen Kreklinghøyden 148/51 er det boret hull i fjellet hvor det derigjennom er lagt et kloakkrør inn til dette septikanlegget. Så eier av naboeiendommen har også rett til å bruke det septikanlegget. Det er tinglyst en egen avtale om bruk og kostnadsfordeling av det anlegget mellom disse to parter. Det anbefales at potensielle kjøpere setter seg inn i den avtalen.

Fra Hovinveien 953 er det kun avløpet fra toalettet på hovedhuset som går inn i det septikanlegget. Så avløp fra vask på kjøkken og bad går gjennom rør ut i grunnen, og konkret hvor utløpet av det røret er har jeg ikke funnet. Sluket i gulvet i kjelleren går ut i singelen under gulvet.

Trappene til de to inngangsdørene på begge sider av hovedhuset, og trappen opp til lysthuset, har ikke rekkverk, og det er påbudt å ha forskriftsmessig rekkverk.

Inntaksledningen for strøm ble tatt av og montert på igjen under byggearbeider på huset omkring 2015. Den er nå festet på veggen under mønet på huset. Jeg er usikker på om den nå er festet på en forskriftsmessig måte for langtidsbruk, eller om den den gang bare ble montert på en midlertidig måte.

Det er en stor bjørk over taket på garasjen som fort fyller opp takrennen på garasjen med løv ved løvfall. Så den takrennen bør helst tømmes for løv minst to ganger i året for å unngå at vannet renner over takrennen og skader bygningen.

Siden taket ble lagt om i 2015, så har det under spesielle forhold vinterstid rast snø ned fra det øverste taket og ned på det nederste taket. Dette har medført et par knuste takstein i løpet av denne perioden, men de taksteinene har blitt byttet ut eller limt. Det er imidlertid tykk takpapp under taksteinen som ekstra sikring mot vanninntrengning. Det som kan være et større problem er at store snømasser derfra igjen kan rase ned på trappen foran inngangspartiet og fryse til en stor iskake. Dette problemet kan fikses ved at det monteres snøfangere på taket.

Ved kraftig regnvær så kan det fosse vann over takrennen og ut på trappen foran hovedinngangsdøren fordi også vannet fra det øverste taket blir ledet dit. Kan fikses ved å montere en sprutplate på takrennen der vannet renner over kanten.

Hovin i Telemark 11.08.2023

Jon Vogt