

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
Telefon: 934 80 669



Personvern

Norsk takst og takstmannen behandler enkelte personopplysninger om kunden som takstmannen trenger for å utarbeide rapporten. For personvernerklæring og informasjon om bruk av personopplysninger gå til denne nettsiden:
<http://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/>

Norsk takst samarbeider med Vendu AS som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/8f98e0b5-621c-4156-bec7-2a1d16fad010>

Forutsetninger

TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er 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. Tilstandsrapport bolig 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 Norsk takst og er utført i henhold til Norsk takst sine regler. Eventuelt angitt låneverdi er en forsiktig ansatt markedsverdi.

OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av Norsk takst har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

OM TAKSTMENN

Takstmenn i Norsk takst er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte Norsk takst sitt 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 felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig 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 Tilstandsrapporten 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 (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 tilsa 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 bygningsdeler, 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 stikkakninger. Stikkakninger 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.

TAKSTRAPPORT

Matrikel: Gnr 36: Bnr 77
Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
Telefon: 934 80 669



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 gir minimumskrav.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

- 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 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.
 - Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
 - Stikkatakninger: 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 befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
 - Fuktindikatorstyr: 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 verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014'. 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. Primærrrom- og sekundærrrom (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

På oppdrag fra eiendomsmegler Janne Bøhn Løken foretok undertegnede takstmann befaring på eiendommen 15.11.2021. Mandatet for befaringen var å utarbeide tilstandsrapport samt verditakst av eiendommen i forbindelse med at denne skal selges.

Tilstede ved befaringen var eierne Frank Ferdinand og Tatjana Andersen som begge ga generelle opplysninger om bygningene og eiendommen.

Opplysningene har jeg lagt som forutsetninger for beskrivelsen og utarbeidelsen av tilstandsrapporten.

Jeg har gjennomgått dokumentet "Eiers egenerklæring" og ikke registrert avvik fra egne observasjoner fra befaringen. Det forutsettes at kopi av egenerklæringen følger salgsprospektet.

Ved befaring var boligen fullt møblert med de begrensninger i besiktigelsen som det naturlig medfører. Besiktigelsen foregikk som en visuell befaring og det ble ikke flyttet på noe innbo/løsøre eller løsnet på bygningselementer el.lign.

Eiendommens markedsverdi er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen, 15. november 2021.

Det er ikke opplyst eller tatt hensyn til eventuelle heftelser eller servitutter ved eiendommen.

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



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.norsktakst.no.

Konklusjon tilstand

Bolig oppført i vesentlig 1 1/2 etasje over innredet kjeller. Det er ikke kjeller under hele bygningen. Nåværende eiere har bekostet tilbygg som benyttes som garderobesrom. Eierne fortalte at kommunen hadde gitt muntlig tilsagn om at de kunne oppføre tilbygget uten å søke kommunen om tillatelse så lenge rommet ikke blir benyttet til rom for "varig opphold"

Eierne fortalte at de har etablert dagens våtrom i 1. etasje. Det ble videre fortalt at rommet ble bruksendret fra bod til våtrom og at bruksendringen ikke er offentlig omsøkt og godkjent i kommunen.

I tillegg har eierne bekostet bygging av tak over deler av verandaen. Iflg. eierne er ikke fasade-endringen offentlig byggesøkt og godkjent i kommunen.

For øvrig fortalte eierne at tidligere eier hadde utført omfattende innvendige oppussing og påkostningsarbeider kort tid før de solgte eiendommen i 2017. De fleste innvendige flater og faste innredninger har således alder ca 6 år.

På generelt grunnlag er ut-forede trevegger i innredde rom under terrengnivå å anse som "risiko-konstruksjoner" med tanke på skjulte fuktskader. Eventuelle fuktskader kan oppstå både som følge av kondens og fuktpåvirkning fra grunnen. Det har ikke fremkommet opplysninger om drenering og fuktsikring av grunnmur og fundamenter og eventuell drenering/fuktsikring forutsettes å være fra byggeåret og ut fra alder i ferd med å "gå ut på dato"

Ved befaring ble det ikke boret i utforingene, men innvendige flater ble visuelt sjekket og fra kott og luke til vannrøret ble det ikke registrert symptomer på alvorlige fuktskader i de konstruksjoner som kan være utsatt for fuktbelastning fra grunnen.

Det påpekes at taktekket, enkelte takrenner og enkelte vinduer er fra byggeåret og ut fra gitte levetidsbetraktninger i ferd med å oppnå forventet levetid.

Videre påpekes at gulv-belegget i vaskerommet ikke er montert i h.h.t. anbefalt montering i definerte våtrom. Det er ikke montert med oppbrett på veggene, det er ikke dekkende for hele gulvet og ikke montert ned i klemringen i forbindelse med avløpsluket i gulvet.

Ved befaring ble det for øvrig ikke registrert negative forhold eller avvik med behov for umiddelbare tiltak eller påkostningsarbeider.

Det understrekes at jeg ikke har foretatt tilstandsanalyse av bygningens røropplegg for vann og avløp, skorstein og oppvarmingskilder samt elektrisk opplegg inkl. røykvarslere. For slike tilstandsanalyser kreves personer med spisskompetanse på denne type bygningselementer.
 For øvrig viser jeg til beskrivelse og tilstandsvurdering under hver enkelt bygningsdel.

Vedr. vurdering av tilstandsgrader:
 Bygningen består av bygningselementer som har forskjellige bruksslitasje selv om de kan være ny-montert på samme tid. Tilstandsgrader er derfor satt ut fra helhetlig teknisk tilstand. Det vil si at dersom en bygningsdel gis TG 2 som gjennomsnitt kan det være at enkelte elementer i samme gruppe har TG 1, mens andre har TG 3.
 Jeg anbefaler derfor alle interessenter å lese hele beskrivelsen for hver bygningsdel og ikke bare tilstandsgraden/TG.

Eiendommens markedsverdi er vurdert ut fra den tekniske tilstanden som bygningen fremstod på befaringstidspunktet, 15. november 2021. Det vil si at verdien er vurdert ut fra en bolig på stor tomt uten at evt. mulighet for utparsellering av en separat byggetomt er vurdert. Evt. utparsellering krever søknad godkjent i kommunen.

Bygningen er oppført etter andre forskriftskrav enn de som er gjeldene i dag og den tekniske tilstanden på denne bygningen må derfor på ingen måte sammenlignes med bygninger oppført i h.h.t. dagens forskrifter og lovverk.
 Referansenivå ved vurdering av tilstandsgrader er byggeforskriftene som gjaldt da denne bygningen ble oppført/tilbygget.
 I fradrag for teknisk verdi inngår også betydelig avvik fra dagens byggeforskrifter.

Det er ikke fremlagt opplysninger om det er utstedt midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på bygningen/tilbygget.
 Det har heller ikke fremkommet opplysninger om det er foretatt radonmålinger eller grunnboringer med tanke på rasfare på denne eiendommen eller i nærheten av eiendommen.

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
Telefon: 934 80 669



Jeg er ikke kjent med om det foreligger planer om endrede reguleringsbestemmelser for området.

Denne rapporten er grundig gjennomlest av eiendommens eier(ne). Opplysninger som er beskrevet "iflg. eier(ne)" er akseptert og bekreftet av eier(ne) som korrekte opplysninger.

Selv om det foreligger tilstandsanalyse er det likevel påkrevet at potensielle kjøpere undersøker eiendommen grundig før kjøp. Ref. lov om avhending av fast eiendom § 3-10.

Markeds- og låneverdi

Tilleggsdel til Tilstandsrapport bolig

Markedsverdi (normal salgsverdi)	Kr.	2 600 000
Låneverdi (forsiktig ansatt markedsverdi):	Kr.	2 250 000

VESTFOSSEN, 16.11.2021

Byggmester/takstmann Øivin Kristoffersen
Telefon: 934 80 669

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Befarings- og eiendomsopplysninger

Rapportdata	
Kunde:	Frank Ferdinand Andersen
Takstmann:	Øivin Kristoffersen
Befaring/tilstede:	Befaringsdato: 15.11.2021. - Frank Ferdinand Andersen og Tatjana Andersen. Eiere. - Øivin Kristoffersen. Tlf. 934 80 669

Eiendomsopplysninger	
Beliggenhet:	Eiendommen er pent og sentralt beliggende i Prestfoss. Fra stedet er det gangavstand til forretning og busstopp. Offentlige kontorer i umiddelbar nærhet. Det anslås å være ca 1-2 km til barnehage, barne/ungdomsskole og diverse idrettsanlegg. Tomten er skrånende og vestvendt og synes å ha gode solforhold. Det er utsikt mot omkringliggende områder til Prestfoss sentrum. Uteområdene er i all vesentlig pent opparbeidet med diverse beplantninger og store gressarealer. Delvis å anse som en naturtomt. Eiendommen er stedvis avgrenset med eldre netting-gjerde. Anlagt gruset gangsti som ender ved en mindre lekestue som ikke blir ytterligere omtalt som egen bygning i denne rapporten. I tillegg er det etablert steinsatt skråning og enkelt "rekkverk" for å hindre gjennomgang på tomten. "Rekkverket" har behov for vedlikehold. Det er plass til parkering på egen eiendom.
Konsesjonsplikt:	Ikke konsesjonsplikt.
Regulering:	Uvisst om området er regulert. Takstmannen har ikke sjekket regulering med kommunen.
Adkomstvei:	Iflg. eier er vesentlige deler av adkomstveien offentlig. Det er kun ett mindre strekket som er privat og felles med nabo.
Tilknytning vann:	Iflg. eier er bygningen tilknyttet offentlig vannforsyning. Det forutsettes å være privat rørstrekk frem til offentlig an boring.
Tilknytning avløp:	Iflg. eier er bygningen tilknyttet offentlig avløpsordning. Det forutsettes å være privat rørstrekk frem til offentlig tilknytning.

Matrikkeldata	
Matrikkel:	Kommune: 3045 SIGDAL Gnr: 36 Bnr: 77
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1 811 m ² Arealkilde: Tomtestørrelsen er hentet fra dataprogrammet "Eiendomsverdi" Det tas forbehold om mindre areal-avvik
Hjemmelshaver:	Frank Ferdinand Andersen og Tatjana Andersen med 1/2 part på hver. Hjemmel er hentet fra dataprogrammet "Eiendomsverdi" 15.11.2021 og i h.h.t. tinglyst skjøte av 05.04.2017.
Adresse:	Gamle Hovedvei 6 3350 Prestfoss

Kilder/vedlegg					
Dokument/kilde	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eierne Frank Ferdinand og Tatjana Andersen	15.11.2021	Opplyst ved befaring.			
Eiers egenerklæring.		Dato for takstmannens mottak av egenerklæringen.			
Takstmann Øivin Kristoffersen	15.11.2021	Registrert ved befaring.			
Dataprogrammet "Eiendomsverdi"	15.11.2021	Dato for avlesning av programmet.			

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Kommentar egenerklæring

Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger.

Jeg har gjennomgått dokumentet "Eiers egenerklæring" og ikke registrert avvik fra egne observasjoner fra beferingen. Det forutsettes at kopi av egenerklæringen følger salgsprospektet.

Andre forhold

Forsikring: Selskap: Sparebank 1 Forsikring iflg. eierne.
 Forsikringspolise er ikke fremlagt. Det forutsettes at forsikringen er i orden og at bygningen er fullverdiforsikret.

Bygninger på eiendommen

Enebolig

Enebolig



Byggeår: 1951 Kilde: Byggeåret ble opplyst av eier ved befaring.

Anvendelse: Ved befaring ble boligen bebodd av eierne.

Tilbygg (i 2017) iflg. eierne ble bygningen tilbygget garderoberom i ca 2017.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Bruksareal BRA m²			Kommentar
		Totalt	Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
Kjeller	64	47	47		Trapperom - vaskerom - kontor - kjellerstue m/utgang til terrenget - kott. På to tilfeldig valgte målepunkter i kjelleren ble netto takhøyde målt til h.h.v. ca 214 og ca 218 cm.
1. etasje	79	72	66	6	Entré - garderoberom - dusjbad m/toalett - trapperom - kjøkken - stue m/adkomst til veranda.
2. etasje	50	45	45		Trapperom/gang - toalettrom - dusjbad - 3 stk. soverom - bod. I h.h.t. målreglene i NS 3940 er det ingen målbare arealer i boden.
Sum bygning:	193	164	158	6	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Kommentar areal

Arealene er hentet fra innvendig oppmåling i bygningen, tillagt dels skjønnsmessig vurdert veggtykkelse for beregning av BTA. Målingene er utført i h.h.t. målreglene i NS 3940 tilpasset takstbransjens veileder/arealretningslinjer.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	Trapperom, vaskerom, kontor, kjellerstue m/utgang til terrenget	Kott
1. etasje	Entré, dusjbad m/toalett, trapperom, kjøkken, stue m/adkomst til veranda.	Garderoberom
2. etasje	Trapperom/gang, toalettrom, dusjbad, 3 soverom	Bod

Uthus m/garasje

Uthus m/garasje



Byggeår: 1951 Kilde: Eiers anslatte byggeår som kan vise seg å avvike.

Arealer

Etasje	Bruttoareal BTA m²	Totalt	Bruksareal BRA m²		Kommentar
			Primær P-ROM	Sekundær S-ROM	
1. etasje	43	39		39	Garasjerom - gang/lagerrom - hobbyrom/lagerrom - lagerrom.
Sum bygning:	43	39	0	39	

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

Kommentar areal

Arealene er hentet fra oppmåling ved befaring.

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1. etasje		Garasjerom, gang/lagerrom, hobbyrom/lagerrom, lagerrom

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Konstruksjoner

Enebolig

Grunn og fundamenter - Enebolig	
Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.	
Grunn og fundamenter, generelt	
Beskrivelse:	Eksakt type byggegrunn kan ikke oppgis, men forutsettes å bestå av faste masser. Bygningen er fundamentert på betong. Det er ikke kjeller under entre, dusjbad og garderobesrom. Iflg. eier er denne delen av bygningen fundamentert på pilarer i betong materiale.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved befaring ble det ikke registrert symptomer på fare for ras eller utglidning. Det kan ikke gjøres eksakte tilstandsvurderinger av byggegrunn og fundamenteringer som er usynlig under terrenget. TG 2 gis for generell alderssvekkelse av fundamenteringene.
TG: 2	
Gulv på grunn	
Beskrivelse:	Kjellergulver av betong. Uvisst med isolering.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av plassen på betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Betong-gulvene i kjelleren er i all vesentlighet påmontert overflater noe som naturlig hindrer besiktigelse av betong-flatene. Det ansees som "normalt" med diverse mindre riss og overflateavvik i denne type betong-flater med alder ca 70 år. TG 2 gis på grunn av generell alder.
TG: 2	
Grunnmur - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.	
Vegger mot grunn	
Beskrivelse:	Grunnmur av betong som stedvis er malt på utvendige, synlige flater over terreng-nivå. Uvisst med isolering.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Utvendige, synlige flater over terrenget har stedvise rissprekker og overflateavvik. Med unntak av mindre flater i plassbygget skap i vaskerommet er de øvrige veggflatene i kjelleren utført og ikke tilgjengelige for inspeksjon. Uvisst om utføringene er isolerte. Jeg kan heller ikke kommentere evt. avvik eller skader i innvendige grunnmursflater. TG 2 gis på grunn av generell alder.
TG: 2	
Drenering - Enebolig	
Vurderingene gjelder fuktsikring av grunnmur og aldringsvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.	
Drenering	
Beskrivelse:	Ved befaring ble det ikke registrert synlig knotteplast eller annen form for drenering og/eller fuktsikring av grunnmur og fundamenter.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før vedlikehold av dreneringsystem med drenerledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av dreneringsystem med drenerledninger er 20 - 60 år.

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det vil ikke være mulig med fullstendig kontroll og sjekk av drencsystem med denne type visuell besiktigelse, uten oppgraving.</p> <p>Dersom det er montert noen form for isolasjon og/eller fuktsikring av fundamentene forutsettes elementene å være fra byggeåret og ut fra gitte levetidsbetraktninger i ferd med å oppnå forventet levetid.</p> <p>Ved befaring ble det ikke registrert innvendige avvik som tyder på alvorlig fuktpåvirkning fra terrenget.</p> <p>Det må likevel påpekes at utførede trevegger og oppførede tregulv under terreng-nivå er å anse som "risiko-konstruksjoner" med tanke på skjult svikt og fuktskader i konstruksjonene. Det påpekes i denne sammenhengen at evt. fuktskader kan skyldes både kondens og fuktpåvirkning fra terrenget.</p> <p>Jeg anbefaler at nye eiere holder jevnlig kontroll og tilsyn med evt. fukt-tilgang på de gulv/veggflatene i kjelleren som har muligheter for inspeksjon, noe som særlig gjelder fra plassbygget kott/ skap samt luke i forbindelse med innføring av hoved-vannet. Begge stedene er i vaskerommet.</p> <p>TG 3 gis som helhet for evt. drenering og fuktsikringens tekniske tilstand, noe som i vesentlig grad skyldes usikkerhet vedr. alder. I tillegg det faktum at terrenget stedvis skråner mot bygningen, med den økte fuktbelastningen på grunnmur og fundamenter som det naturlig medfører.</p>	TG: 3
---------------------------------------	---	-----------

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 stikktagninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

Yttervegger		
Beskrivelse:	<p>Det forutsettes at ytterveggene over grunnmuren består av trekonstruksjoner. Iflg. eier ble ytterveggene isolert innenfra med mineralull før det ble påmontert nye innvendige vegg-flater. Det er usikkert om isoleringen omfatter alle ytterveggene i den opprinnelige bygningen, eller kun deler av veggene.</p> <p>Iflg. eier er tilbygget oppført i bindingsverk og isolert med mineralull.</p>	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Kontroll av veggkonstruksjonene krever at veggflatene må åpnes, noe som ikke er relevant ved denne type undersøkelser.</p> <p>Ved befaring ble det ikke registrert symptomer på skader eller avvik i de bærende veggkonstruksjonene over grunnmuren.</p> <p>TG 1 gis som gjennomsnitt for ytterveggenes tekniske tilstand.</p>	TG: 1

Sekundære bygningsdeler utvendig, generelt

Beskrivelse:	Montert rømningsstige fra 2. etasje.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Stigen ble ikke funksjonstestet ved befaring, men forutsettes å fungere tilfredstillende og som tilsiktet.	TG: 1

Utvendige overflater

Beskrivelse:	Vertikal-montert trepanel av type "tømmermannskledning"	
--------------	---	--

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Alder på ytterkledningen er ikke opplyst, men den forutsettes å være ny-montert etter opprinnelig byggeår. Det er benyttet paneler med flere type høvlinger/kuttringer. Det er heller ikke opplyst når ytterkledningen sist ble overflatebehandlet.</p> <p>Trepanelet er ikke skraskåret i nedkant og stedvis montert med begrenset avstand til terreng/veranda-gulv med dertil fare for fuktoppsug og skader. Stedvise riss og sprekke-dannelser. Ved befaring ble det registrert enkelte mindre partier med råteskader. All råte gis isolert TG 3.</p> <p>Normal levetid for utvendig trepanel er 20 til 60 år, noe som naturligvis er avhengig av jevnlig vedlikehold.</p> <p>TG 2 gis som helhet for utvendig veggpanel og utvendige belistningers tekniske tilstand.</p>	TG: 2
---------------------------------------	--	-----------

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:	Vesentlig glidehengslede tre-vinduer, type H-vinduet med to lag isolerglass. De fleste isoler-glassene er påmontert løse sprosser. Stedvis sidehengslede tre-vinduer med doble glass.	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Glidehengslede vinduer har flere forskjellige alder. Produksjonsår er ikke stemplet i alle isolerglassene og på uforpliktende grunnlag anslås at de fleste vinduene ble ny-montert i siste halvdel av 1980-tallet/mulig begynnelsen av 1990-årene. Vinduer med alder ca 30-40 år har generelt noe bruksslitasje på tettelister og betjeningsmekanismer.</p> <p>Enkelte vinduer har behov for justering og enkelte har behov for utvendig vedlikehold.</p> <p>Enkelte vinduer er dog av "nyere dato" og de nyeste vinduene gis isolert TG 1 . Vanlig garanti på isolerglass er fra 5-10 år og snarlige punkteringer er påregnelig.</p> <p>Vinduer med doble glass forutsettes å være fra opprinnelig byggeår og nye eiere bør vurdere snarlig fornyelse. Enkelte tendenserer mot TG 3.</p> <p>TG 2 gis som gjennomsnitt for vinduer og isolerglassenes tekniske tilstand.</p>	TG: 2

Ytterdører og porter

Beskrivelse:	<p>Hoved-dør og ytterdøren i kjelleren har hvitlakkerte dørblader med svakt profilerte utvendige sider. Begge dørbladene har glass-felt.</p> <p>I stuen er det "standard" veranda-dør, type H-dør med to lag isolerglass.</p> <p>Det er montert praktiske beskyttelsestak over to av dørene.</p>	
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Alder på hvitlakkerte ytterdører er ikke kjent, men antas å være av "nyere dato".</p> <p>Hoved-døren fremstår som noe trekkfull noe som muligens kan justeres. Ytterdører med alder ca 20 år har begynnende bruksslitasje på utvendige flater, terskler, hengsler og betjeningsmekanismer. Veranda-døren har isolerglass med produksjonsår 2001 og muligens ble alle ytterdørene ny-montert på begynnelsen av 2000 tallet. Imidlertid må ikke aldersvurderingen sees på som eksakt årstall.</p> <p>TG 2 gis som gjennomsnitt for ytterdørenes tekniske tilstand.</p>	TG: 2

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Innvendige dører	
Beskrivelse:	Vesentlig 3-speils hvite dørblader. Stedvis dørblad med 4 speiler og stedvis glatte dørblader. Mellom entreen og garderoberommet er det skyvedør.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige dører har flere forskjellige aldre. Enkelte av "nyere dato" De eldste dørene er overmalt, antatt av tidligere eier. Enkelte dører subber i gulvet med dertil behov for justering. Som helhet fremstår dørene i generelt god teknisk tilstand, enkeltes aldre tatt i betraktning. TG 1 gis som helhet for innvendige dørers tekniske tilstand, men det påpekes at enkelte tendenser mot TG 2.

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

Takkonstruksjoner	
Beskrivelse:	Saltak av plassbygde trekonstruksjoner. Det er flatt oppløft på den ene takflaten. Undertak av rupanel. Avlufting av loftet er i vesentlig grad basert på ventiler i gavlene. Adkomst til inspeksjonsloft via luke i gang-himlingen i 2. etasje. Ved befaring ble loftet inspisert fra luken, stående i stige. Fra denne posisjonen ble det registrert at loftskillet er isolert med delvis flis, delvis mineralull. Det er ikke adkomst til loftet over tilbygget del hvor det er skråhimlinger. Iflg. eier er denne delen isolert med mineralull.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved befaring ble det registrert begrenset avlufting av konstruksjonen. På generelt grunnlag kan opplyses at begrenset isolasjon og avlufting er faktorer som ofte medfører isdannelse ved takfoten i den kalde årstiden. Deler av undertaket er tildels kraftig misfarget, stedvis også groinger av en type sopp/mugg noe jeg anbefaler nye eiere å sjekke nærmere samt holde evt. utvikling under oppsyn. Årsaken skyldes i vesentlig grad at lufterøret, som antas å være for kloakken, er avsluttet på loftet, men også som følge av påvirkning av varmluft fra rommene i 2. etasje. Det ble ikke registrert fuktspærre under himlingspanelet. Begrenset avlufting av loftet forutsettes også å være medvirkende. Forholdet vedr misfarging og mugg gis isolert TG 3. Vindskiene er stedvis preget av alder og værslitasje. TG 2 gis som helhet for tak-konstruksjonens tekniske tilstand.

Taktekking - Enebolig
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer.

Taktekking og membraner	
Beskrivelse:	Yttertaket er i vesentlig grad tekket med takstein i betong-materiale. Over tilbygget del er taket tekket med pappshingel.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år. Normal tid før omlegging av asfalttakshingel er 20 - 30 år. Normal tid før vedlikehold av asfalttakshingel er 5 - 15 år. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Yttertaket er kun besiktiget fra bakke- og veranda-nivå med de begrensninger i besiktigelsen som det naturlig medfører. -</p> <p>Takstein er fra byggeåret. Iflg. eier ble dette taktekket overflatebehandlet av firma "Din Takbutikk" i 2021. Det ble opplyst at firmaet ga 10 års garanti-tid.</p> <p>Det tas forbehold om at deler av fuktskadene i undertaket, som beskrives under punkt "tak-konstruksjoner" kan skyldes utettheter i forbindelse med taktekket på oppløftet som har begrenset fallvinkel. Jeg anbefaler nye eiere å sjekke dette forholdet nærmere.</p> <p>Iflg. eier bekostet de monteringen av shingel-tekket i 2017 da tilbygget del ble oppført. Taktekket er ikke ferdigstillet ved takrennen hvor det er benyttet "synlige" skruer/innfesting. Det påpekes at denne type taktekke ikke skal ha synlig spikring eller annen form for mekanisk innfesting. Ikke ferdig avsluttet shingel-montering gis isolert TG 3.</p> <p>TG 2 gis som helhet for taktekkens tekniske tilstand, men det påpekes at takstein i betong materiale med alder ca 70 år er i ferd med å overstige forventet levetid og nye eiere bør påregne snarlig utskifting.</p>	TG: 2
---------------------------------------	---	-----------

Renner, nedløp og beslag - Enebolig

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m.

Utvendige beslag		
Beskrivelse:	<p>Takrenner, nedløp og tilhørende beslag består i vesentlig grad i plastisert stål materiale. Stedvis i sink materiale.</p> <p>Beslag på islektene, stigetrinn på yttertaket, ventilasjonshette, skorsteinsbeslag, beslag i overgang takoppløft/taktekke samt beslag/sålebenker i forbindelse med vannbrettene på vinduene er i tilsvarende type materialer. Montert snøstoppere av type "griserumper" i stål materiale.</p>	
Utskifting/vedlikehold:	<p>Normal tid før utskifting av beslag til vindskier, vannbord og sålbenk er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år. Normal tid før utskifting av luftelyrer, ventilasjonshetter er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av snøfangere, taksikringsutstyr, takstige er 20 - 40 år. Normal tid før utskifting av overgang tak/vegg, skottrenne er 15 - 35 år.</p>	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det understrekes at takrenner og alle nevnte beslag kun er besiktiget fra bakke- og verandanivå med de begrensninger i besiktigelsen av enkelte elementer som det naturlig medfører.</p> <p>Takrenner og alle nevnte beslag har flere forskjellige aldre. Enkelte elementer kan være fra opprinnelig byggeår.</p> <p>Elementer i plastisert stål materiale har stedvise avflakkinger av plastbelegget. Takrennen ved tilbygget del er feil-montert og har enkelte bulker. Rennenedløpet fra tak-oppløftet er sprukket. I forbindelse med flere av vannbrettene på vinduene er det benyttet papp som tette-middel. Dette er ett lite gunstig materiale for denne type tettinger.</p> <p>TG 2 gis som gjennomsnitt for takrenner og utvendige beslags tekniske tilstand, men det påpekes at feilmontert takrenne, sprukket nedløp og papp på vannbrettene isolert gis TG 3.</p>	TG: 2

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Terrasse, balkonger, trapper ol - Enebolig	
Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.	
Trapper og ramper	
Beskrivelse:	Mellom etasjene er det malte tretrapper. I kjellertrappen er trinnene påmontert skli-sikringstepper.
Utskifting/vedlikehold:	Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Trappene forutsettes å være fra byggeåret. Trappen til 2. etasje mangler håndlist på en side.</p> <p>I kjellertrappen antas å være plassbygget og det ert begrenset vekslingshøyde mot etasje-skilleren. Vinylbelegget på repoet er festet med pappspiker. Trappen er generelt enkel og har ikke forskriftsmessige håndlister.</p> <p>TG 2 gis som helhet for innvendige trappers tekniske tilstand.</p>
Balkonger, terrasser ol.	
Beskrivelse:	<p>Vesentlig takoverbygget veranda med adkomst fra stuen og via to trapper fra terrenget.</p> <p>Verandaen er etablert ved tre av husets sider og har samlet gulvflate på ca 60 kvm. Gulv-konstruksjonen består vesentlig av trematerialer, stedvis betong som er påmontert en type plastmatter. Den største trappen er i malt betong materiale, mens den minste er i enkle trematerialer. Konstruksjonene er fundamentert på betong. Tak-konstruksjonen er tekket med en type aluminium- eller stålplater. Rekkverk og le-vegg i trematerialer. Montert grinder/porter i rekkverket. Under deler av verandaen er det etablert spiler og skydd antatt for å dempe høyden og redusere innsyn.</p> <p>I forbindelse med hoved-inngangen til boligen er det anlagt tregulv med anslått flate på ca 6-8 kvm.</p> <p>Under deler av verandaen er det anlagt treplating på terrenget. Samlet gulvflate er ca 20 kvm.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Iflg. eier har de bekostet oppføring av takoverbygget i 2021. Alder på de øvrige konstruksjonene er ikke opplyst.</p> <p>Det er ikke vanntett i overgang taktekke/yttervegg på boligen. Enkelte gulv-bjelker er skjøtt/forsterket uvisst av hvilken grunn.</p> <p>Rekkverket har stedvise retningsavvik og ikke forskriftsmessig høyde. Grinder/porter subber i gulvet og bør justeres/forsterkes.</p> <p>Malt betongtrapp har avflakkinger.</p> <p>Stedvis er det oppfylte grusmasser mot gulv-konstruksjonen noe som medfører økt fare for fuktskader i trematerialene.</p> <p>Under gulvet er det spikret enkle lister på hver side av bjelkene og det er plast-rimser mellom listene og bjelkene. I tillegg er det stedvis benyttet ackryl eller annen fugemasse i enkelte bjelker. Årsaken til bruk av plast-rimser, lister og fugemasse er ikke opplyst.</p> <p>Det påpekes at gulv-konstruksjoner som er anlagt direkte på terrenget er utsatt for fuktskader over tid.</p> <p>TG 2 gis som helhet for verandaen og gulvplatingenes tekniske tilstand.</p>

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Piper og ildsteder - Enebolig

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:	Skorstein med ett røykrør og en ventilasjonskanal i tegl materiale. Innvendige skorstein- og brannmursflater er i pusset og malt utførelse. Synlig tegl over yttertaket.
Tilstandsvurdering:	Tilknyttet peis-ovn av type "Dovre" i stuen. Plassbygget peis med innsats i kjelleren. Det har ikke fremkommet opplysninger når det sist ble foretatt offentlig inspeksjon av skorstein og fyringskilder. På loftet synes det å være ett hull i skorsteinen. Jeg anbefaler at nye eiere sjekker dette nærmere og evt. utbedrer avviket dersom det virkelig er ett hull med fare for brann. Jeg har ikke utført videoinspeksjon av røykløpet eller utarbeidet tilstandsanalyse på skorstein og brannmurer. Dette kan kun utføres av stedlig brann/feiervesen eller person med spisskompetanse på denne type bygningselementer.

Etasjeskillere - Enebolig

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

Frittstående dekker

Beskrivelse:	Trebjelkelag i etg. skillerene. Uvisst med isolering.
Utsifting/vedlikehold:	Normal tid før reparasjon av etasjeskillere med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	I kjelleren er det montert himlinger noe som hindrer besiktigelsen av underkant gulvbjelker. Gulvflatene har stedvis diss og horisontale retningsavvik, spesielt i 2. etg. Stedvis gulvknirk, spesielt stedvis i 2. etg. og i entreen. TG 2 gis som gjennomsnitt for etasje-skillerenes tekniske tilstand.

Kjøkken - Enebolig

Visuelle 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

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med profilerte, hvitlakkerte fronter fra Ikea. Tak-høye overskap hvorav to av dørene har glass-felt. Flislignende laminatplater mellom benk- og overskapene. Ventilator over komfyren.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Iflg. eier ble innredningen ny-montert for ca 6-7 år siden og før de kjøpte og overtok eiendommen. Det er noe bruksslitasje på fronter, hyller og benkeplater dog ikke mer enn hva som ansees å være "normalt" for denne type innredninger med oppgitt alder ca 6-7 år.. Stedvis justering kan ikke utelukkes. TG 1 gis som helhet for kjøkkeninnredningens tekniske tilstand.

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



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:	Vesentlig laminatgulv. Stedvis vinylbelegg og eikeparkett.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige gulvflater forutsettes å ha flere forskjellige aldre. De fleste er montert før nåværende eiere kjøpte eiendommen. De synes likevel å være av "nyere dato" med relativt begrenset bruksslitasje. Det påpekes at vinylbelegget i vaskerommet ikke er montert som ett definert våtromsbelegg. Det er ikke oppbrett langs veggene, det er ikke heldekkende og overgangen til avløpssluket fremstår som utett. På bakgrunn av ovennevnte avvik gis denne gulvflaten isolert TG 3. På generelt grunnlag påpekes at tregulv anlagt på undergulv av betong under terreng-nivå er å anse som "risiko-konstruksjoner" med tanke på skjulte fuktskader. Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller opplysninger om hvordan gulvene i kjelleren er utført. TG 1 gis som helhet for innvendige gulvflaters tekniske tilstand.
TG: 2	
Overflater på innvendige vegger	
Beskrivelse:	Vesentlig trepanel og malte, panel-lignende plater. Stedvis malte plater og plater med malt strie. De fleste veggflatene i kjelleren er ut-foret. Uvisst med isolering.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Innvendige veggflater forutsettes å ha flere forskjellige aldre. De fleste er montert før nåværende eiere kjøpte eiendommen. De synes likevel å være av "nyere dato" med relativt begrenset overflateskader og avvik. Stedvise mindre hull og overflateavvik etter bildeoppheng etc. er likevel påregnelig. På generelt grunnlag påpekes at ut-forede trevegger under terreng-nivå er å anse som "risiko-konstruksjoner" med tanke på skjulte fuktskader. Skadene kan oppstå både som følge av kondens og fuktpåvirkning fra terrenget. TG 1 gis som helhet for innvendige veggflaters tekniske tilstand.
TG: 1	
Overflater på innvendig himling	
Beskrivelse:	Himlinger av vesentlig trepanel. Stedvis malte plater. I garderoberoommet er det malt strie montert på underliggende trepanel.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Himlingens forutsettes å ha flere forskjellige aldre. Enkelte er trolig fra opprinnelig byggeår og de fleste er montert før nåværende eiere kjøpte eiendommen. Malt strie montert direkte på trepanel gir ett lite tilfredstillende resultat og himlingen i garderoberoommet gis isolert TG 2. TG 1 gis som helhet for himlingenes tekniske tilstand.
TG: 1	

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Enebolig

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brønsestank. 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:	Hoved-vannrøret er i kobber og kommer inn i bygningen i en av veggene i vaskerommet. Tilknyttet vannmåler. Det foreligger ingen opplysninger om materialtype i bunnledninger og utvendige avløpsrør som kan være i annet materiale enn pvc. Innvendige vannrør i delvis kobber, delvis plast. Innvendige avløpsrør i vesentlig pvc materiale, stedvis soil/støpejern. I vaskerommet er det skyllekar i stål materiale og røropplegg for vaskemaskin. I kottet er det 200 liter varmtvannsbereider. Utekran.
Tilstandsvurdering:	Ved befaring ble det ikke registrert rørbrudd eller ukontrollerte vannutstrømninger fra bygningens røropplegg med tilknyttet utstyr. Vann- og avløpsrørene har flere forskjellige aldre. Iflg. eier har de bekostet montering av alt nytt røropplegg i dusjbadet i 1. etasje. Vannrørene er ført frem i ett felles rør hvor det er montert elektrisk varmekabel. Dette fordi rørene er fremført under deler av bygningen hvor det ikke er kjeller. Eier fortalte at det er firma Kongsberg rør som monterte det nye røropplegget i 2017. Alder på varmtvannsbereideren fremkommer ikke på synlig, tilgjengelig side av bereideren, men den er av "eldre dato" På generelt grunnlag påpekes at avløpsrør i soil/støpejern er utsatt for groinger som oppstår over tid og rørenes kapasitet blir således redusert. I det plassbygde skapet i vaskerommet finnes det oppstikk av ett eldre vannrør i galvanisert stål materiale. Det forutsettes at røret er fra opprinnelig byggeår og ikke lenger i bruk. Jeg har ikke utført tilstandsanalyse på røropplegget, verken utvendig eller innvendig. Dette kan kun utføres av vvs fagmann.

Sanitærinstallasjoner, generelt

Beskrivelse:	I tillegg til sanitær-utstyret i begge dusjbadene er det etablert separat rom med toalett og servant i 2. etasje.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Alder på sanitærutstyr og tappekraner er ikke opplyst. Ved befaring ble det ikke registrert brudd, vannutstrømninger eller direkte skader på sanitærutstyret med tilknyttede blandebatterier. TG 2 gis som helhet for elementenes tekniske tilstand noe som i vesentlig grad skyldes usikkerhet i forbindelse med elementenes alder.

Varme, generelt

Beskrivelse:	Oppvarming med ved, varmepumpe og elektrisitet. I stuen er det peis-ovn av type "Dovre" og varmepumpe av type "Midea" I dusjbadet i 1. etasje er det elektrisk gulv-varme. I kjellerstuen er det plassbygget, pusset, hvitmalt peis med innsats. For øvrig er det vegghengte, elektriske panelovner.
Tilstandsvurdering:	Iflg. eier ble varmepumpen ny-montert for ca 6-7 år siden og før de kjøpte og overtok eiendommen. Med unntak av gulv-varmen i dusjbadet, som nåværende eier har bekostet, er de andre oppvarmingskildene av "eldre dato" og ny-montert før nåværende eiere kjøpte og overtok eiendommen. Jeg har ikke utført kontroll og tilstandsanalyse på oppvarmingskildene. Det kan kun utføres av firma/personer med spisskompetanse for de forskjellige varmekildene.

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Luftbehandling, generelt	
Beskrivelse:	Over komfyren på kjøkkenet er det ventilator av type Akpo. I dusjbadet i 1. etasje er det elektrisk avtrekksvifte i veggen mot garderoberommet. I dusjbadet i 2. etasje er det elektrisk avtrekksvifte i ytterveggen og ventil i himlingen. I toalettrommet er det ventil i himlingen. Veggventiler i flere rom. Spalteventil i over-karmen på flere vinduer.
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Ved befaring ble elektriske avtrekksvifter og ventilator funksjonstestet og de syntes å fungere tilfredstillende og som tilsiktet. På loftet er det kanal i eternitt materiale. Det påpekes at eternitt inneholder asbest og skal ved demontering/riving behandles som spesial-avfall. På generelt grunnlag kan opplyses at ventilasjonsopplegget i boligen ikke tilfredstiller dagens krav til effektiv ventilasjon i bolig-hus.

Elektriske anlegg - Enebolig

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:	Strømforsyning via luftstrekk. Sikringsskap med automatsikringer er montert i trapperommet i 2. etasje. Montert delvis skjult, delvis åpent elektrisk opplegg.
Tilstandsvurdering:	Ved befaring ble det ikke registrert åpenbare feil eller mangler på det elektriske opplegget. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for evt. arbeider med det elektriske opplegget utført etter 1999. Jeg har ikke utført tilstandsanalyse på det elektriske opplegget med lys og kursopplegg samt test av elektriske ovner og varmekabler. Dette kan kun utføres av elektro-fagmann/stedlig el-tilsyn, og som undertegnede på generelt grunnlag anbefaler at nye eiere besørger utført ved enhver eiendomsoverdragelse.

Alarm- og signalsystemer, generelt	
Beskrivelse:	Det er montert røykvarslere i alle etasjer. I 2. etasje er det brannslukningsapparat basert på skum som slukkemiddel. Iflg. eier er det også tilsvarende brannslukningsapparat i kjelleren.
Tilstandsvurdering:	Nye eiere bør montere branntilsynets anbefalte røykvarslere i alle etasjer og at elementene blir seriekoblet. Eksisterende elementer ble ikke funksjonstestet ved befaring og heller ikke tilstandsvurdert.

Diverse utstyr - Enebolig

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

Skap og reoler	
Beskrivelse:	I garderoberommet er det diverse innredning for lagring av klær og sko etc. I trapperommet i 1. etasje er det skoskap med skufferekke og en speildør. I 2 av soverommene er det garderobeskap fra Ikea med profilerte, hvitlakkerte fronter. I det 3. soverommet er det skap med slagdører i antatt eik folie utførelse. Over servanten i toalettrommet er det skap med speildør. I gangen i 2. etasje er det plassbygget malt skap. I kottet er det diverse hyller og oppheng for lagring av klær, sko etc. I vaskerommet er det plassbygde dører til kott/skap samt innredning og arbeidsbenk fra Ikea. Skapene har glatte hvite fronter i laminat utførelse.

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Skaper og faste innredninger har flere forskjellige aldre, og med dertil forskjellig bruksslitasje på fronter, hyller og hengsler. Flere fronter har behov for justering. Plassbygde skapdører i vaskerommet subber i gulvet noe som isolert gis TG 2. TG 1 gis som gjennomsnitt for garderobeskap og faste innredningers tekniske tilstand. Dette til tross for at flere skaper har behov for justering av frontene.	TG: 1
---------------------------------------	---	-----------

Annet - Enebolig

Annet		
Beskrivelse:	Dusjbad 2. etasje : Gulv av antatt trekonstruksjoner påmontert vinylbelegg. Veggflater av malte plater, antatt en type våtromsplater. Himling av malte plater. Glidehengslet tre-vindu med to isolerglass. Dør med glatt, hvitmalt dørblad. Montert dusjkabinett og servant. Over servanten er det to stk. vegghegte skap med profilerte, hvite fronter samt speile. Rommet oppvarmes med elektrisk vegghegt panelovn. Elektrisk avtrekksvifte i ytterveggen med tilluft via spalte i dørbladet. I tillegg er det tallerkenventil i himlingen.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Iflg. eier var det opprinnelige vinyl-belegget nylig overmalt da de kjøpte og overtok eiendommen, men malingen var ikke tilstrekkelig tørket og for å kunne benyttet badet ble det montert nytt belegg over deler av gulvflaten. Det medførte "bården" som er synlig langs deler av rommets vegger. For øvrig kjenner ikke eier til når rommets flater og faste installasjoner ble påkostet. Det er ikke etablert særlig fall på gulvet mot evt. avløpsluk som evt. er plassert under dusjkabinettet. Rommets gulvflate er begrenset med dertil begrenset mulighet til å flytte dusjkabinettet for adkomst under kabinettet. Av denne grunn ble ikke området under dusjkabinettet besiktiget ved befaring. Jeg kan således ikke kommentere type materiale i sluket, ei heller hvordan vinylbelegget er innfestet til sluket.	TG: 2
TG 2 gis som helhet for rommets flater og faste installasjoners tekniske tilstand.		

Annet		
Beskrivelse:	Dusjbad i 1. etasje: Gulv av trekonstruksjoner. Iflg. eier er gulvet påmontert avrettningsmasse i forbindelse med montering av elektriske varmekabler. Gulvflaten er deretter påmontert vinylbelegg med oppbrett langs veggene. Evt. avløpsluk i gulvet er montert under dusjkabinettet. Veggflater av vesentlig trepanel, en vegg med flislignende våtromsplater. Himling av trepanel. 4 speils hvitlakkert dør av type "Swedoor" I veggen mot garderoberoommet er det glidehengslet tre-vindu med isolerglass som er påmontert en type mønstret plastfilm. Denne veggen var ytterveggen før bygningen ble tilbygget. Montert relativt stort dusjkabinett, gulvmontert toalett, servant over skuffeseksjon og overskap med glass-front og hylle med speile. I tillegg "høy-skap" med speildør. Rommet oppvarmes med elektrisk gulv-varme. Elektrisk avtrekksvifte i veggen mot garderoberoommet. Ikke etablert særlig tilluft.	
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	Iflg. eier har de bekostet ominnredning og bruksendret tidligere bod til dagens våtrom etter at de kjøpte og overtok eiendommen. Det er ikke etablert særlig fall på gulvet mot evt. avløpsluk som evt. er plassert under dusjkabinettet. Dusjkabinettet er relativt stort og synes vanskelig å flytte for adkomst under kabinettet. Av denne grunn ble ikke området under dusjkabinettet besiktiget ved befaring. Dette forholdet gis isolert TG 2.	TG: 1
TG 1 gis som helhet for rommets flater og faste installasjoners tekniske tilstand.		

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Uthus m/garasje

Bygning generelt - Uthus m/garasje	
Bygning, generelt	
Beskrivelse:	<p>Bygningen er fundamentert på pilarer i betong materiale som ut fra antatt byggeår er ispedd naturstein. Yttervegger av panelte trekonstruksjoner. Saltak av trekonstruksjoner tekket med flat takstein i betong materiale. Ved en takflate er det takrenne og nedløp i sink materiale. Plassbygde garasjeporter og ytterdør. Trevinduer med enkle glass.</p> <p>I garasjen er det "gulv" av pukkstein. I de øvrige rommene er det i vesentlig grad tregulv. Diverse hyller/lagerplass i hobbyverkstedet. Bygningen har innlagt strøm.</p>
Tilstandsvurdering/ tilstandsgrad:	<p>Det synes som at bygningen tidligere har blitt benyttet til enkelt dyrehold, mulig gris eller høner.</p> <p>Enkelte pilarer har setningsskader og fremstår som skjeve. Bygningen bærer tydelig preg av manglende vedlikehold over lengre tid og er generelt preget av setningsskader, retningsavvik og stedvise råteskader. Råteskadene skyldes delvis at enkelte vegger er montert ned i terrenget med dertil fukt-opsug.</p> <p>Bygningen representerer ingen vesentlige tekniske verdier og gis som helhet TG 3. Dette selv om den fortsatt i flere år kan fungere som garasje plass og lagerrom.</p>
	TG: 3

TAKSTRAPPORT

Matrikkel: Gnr 36: Bnr 77
 Kommune: 3045 SIGDAL KOMMUNE
 Adresse: Gamle Hovedvei 6, 3350 PRESTFOSS

Øivin Kristoffersen
 Sandholtveien 7, 3320 VESTFOSSEN
 Telefon: 934 80 669



Beregninger

Årlige kostnader		
Eiendomsskatt. Opplyst av eier ved befaring og er for inneværende år. (pr. mnd. Kr. 171)	Kr.	2 054
Forsikring. (pr. mnd. Kr. 500)	Kr.	6 000
Kommunale avgifter. Omfatter vann, avløp og renovasjon. Takstmannens anslåtte beløp. (pr. mnd. Kr. 1 167)	Kr.	14 000
Kostnader vei. Omfatter andel snøbrøyting og vedlikehold av privat veistrekke. Takstmannens anslåtte beløp. (pr. mnd. Kr. 250)	Kr.	3 000
Vedlikeholdskostnader. Takstmannens anslåtte beløp. (pr. mnd. Kr. 1 000)	Kr.	12 000
Sum årlige kostnader	Kr.	37 054

Teknisk verdi bygninger		
Enebolig		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 130 000
Frådrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 2 260 000
Sum teknisk verdi – Enebolig	Kr.	1 870 000
Uthus m/garasje		
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	260 000
Frådrag (alder, utidsmessighet, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenst. arbeider)	Kr.	- 230 000
Sum teknisk verdi – Uthus m/garasje	Kr.	30 000
Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 900 000

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.	700 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger		
Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet:	Kr.	2 600 000