

# Takstrapport

(Salgsrapport)

## Takstmannens rolle

Denne rapport er utført av et selskap og takstmann som har ingen tilknytninger til kunde eller andre aktører. Rapporten er utarbeidet av Byggmester / takstmann med lang erfaring innen taksering, eiendom og eiendomsforvaltning.

Når takst utføres flyttes det ikke på innbo/ møbler og det kan derfor være feil og mangler som ikke er synlig for takstmann. Fuktmålinger av bad er ofte avhengig av bruk, hvis dusj f eks ikke har vært i bruk vil ikke lekkasjer kunne oppdages.

Selger har lest gjennom denne rapporten og godkjent den før bruk.

## Innehold

Takst rapporten er en tilstandsrapport av våtrom og byggets mest kostbare elementer. Den er laget som nivå 1 rapport i henhold til NS 3424, tilstandsanalyse av byggverk. Det vil si en visuell befaring med tillegg av enkle målinger med fuktmåler eller indikator. Rapporten inkluderer NS3424 som tilstandsgrader og svikt. Hvis ikke annet er opplyst er det benyttet fuktmåler av type Protimeter MMS.

Tilstandsgrader (Tg) fra 0 - 3 benyttes for å angi grader av tilstandssvekkelse.

0: ingen symptomer, 1: svake symptomer, 2: middels kraftige symptomer, 3: kraftige symptomer

Rapportens formål er å avdekke feil/skader/mangler i de kontrollerte rommene. Referansenivået for rapporten er byggeforskriftens krav for det året rommet ble bygget eller total renoveret. Huset sjekkes med stikkprøver og avvik kommenteres i rapport. Normal slitasje pga alder kommenteres normalt ikke med unntak av tg.

## Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

|  |                                    |                          |                                      |
|--|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|
| <b>Adresse</b><br>Østenstadvegen 10  | <b>Gnr</b><br>121                  | <b>Bnr</b><br>44         | <b>Rapport nr.</b><br>21-1896        |
| <b>Post nr.</b><br>5567  | <b>Poststed</b><br>Skjoldastraumen | <b>Kommune</b><br>Tysvær | <b>Kommune nr.</b><br>1146           |
| <b>Byggeår / Påbygg</b><br>2012/13   |                                    |                          |                                      |
| <b>Hjemmelshaver (e)</b><br>Cato Andre Aarekol ½ Hanne Hatlevik Frøyland ½ |                                    |                          | <b>Rapportdato</b><br>16.04.2021     |
| <b>Tilstede / opplysninger gitt av</b><br>Hanne Hatlevik Frøyland          |                                    |                          | <b>Besiktelsesdato</b><br>16.04.2021 |

Utført av:

**Fredrik Alsaker**

Takstmann/bygningskontrollør

**Takstmann A As**

Tel 400 444 78

[takstmann.alsaker@gmail.com](mailto:takstmann.alsaker@gmail.com) / [takstbestilling@gmail.com](mailto:takstbestilling@gmail.com)

## Egne Premisser

*Taksten er basert på en enkel gjennomgang av boligen uten fysiske inngrep. Takstmann kan ikke gjøres ansvarlig for feil eller mangler som kun kan oppdages ved inngrep eller flytting av innbo. Denne rapporten er lest og godkjent av selger, og medfølger prospekt med egenerklæring. Hvis rapport er eldre den 6 mnd anbefales det oppdatering av rapport.*

## Generell info til alle kjøpere

Alle hus må forvente vedlikehold. Vedlikeholds behov øker i takt med alder på bygget og kommenteres normalt ikke. Eldre hus kan være velholdt og velfungerende selv om de har passert forventet levetid. Kjøper overtar i slike tilfeller et velfungerende hus vitende om at svikt på grunn av alder kan oppstå. Materialer selges med ulik kvalitet, i enkelte tilfeller har bygningsdeler vesentlig lenger levetid den hva som normalt forventes uten at dette kan beskrives. **Kjøper har lovfestet undersøkelses plikt.** Hus, eiendom, tegninger samt prospekt må kjøper sette seg inn i. Sekundere bygg på eiendommer er ofte laget av eiere selv og må da ikke forveksles fagmessig utførelse. Det har vært endringer i krav til byggverk i år 1965, 85, 87, 97, 07, 09 og 10, i tillegg kommer revideringer samt annet lowerverk. Forskrifter gjelder tidspunkt for innlevering av søknad og ikke tidspunktet for godkjenning eller når bygget ble oppført. Hvis huset er bygget før 1985 må det forventes at det kan inneholde asbest som finnes i over 20 000 ulike produkter.

## Takstrapport

### Oppsummering

Flott enebolig på 2 etasjer med tilhørende garasje i veletablert og barnevennlig boligfelt. Boligen fremstår som godt bygget og har generelt god standard. Huset er i utgangspunktet fra byggeår, men bad på loft er etablert i 2018. Huset fremstår generelt som godt vedlikeholdt, men bærer noe preg av naturlig elde. Av anmerkninger er det noe riss i fliser på bad og det anbefales her at dusjhjørne skiftes ut med dusjkabinett. Normalt vedlikehold av boligen må forøvrig forventes.

*Det anbefales å gjøre seg kjent med levetider og rapportens innhold. Rapporten er en del av dokumentasjonen ved kjøp. Kjøper plikter seg derfor i å settes seg inn rapportens realiteter, og skulle noe ikke være opplagt for kjøper kan takstmann kontaktes vederlagsfritt. Takstmann kontrollerer ikke hus og eiendom for giftstoffer som asbest, PCB, Klorparafiner m.fl.*

### AREALBEREGNING

Alle arealer er målt etter Norsk Standard 3940.

Takstmann måler normalt innvendig areal/ BRA og regner ut BTA ut i fra tykkelse på veggen. Det innhentes normalt ikke tegninger fra kommunen og areal kan avvike med godkjente tegninger. I de tilfeller det er avvik mellom tegninger og takst er det lavest areal som gjelder.

Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning og tekniske forskrifter selv om rommenes bruk er måleverdige. Kjøper er selv ansvarlig for å undersøke at godkjente tegninger samsvarer med faktiske forhold. Ved behov kan takstmann kontaktes for bistand. I eldre hus er det ikke uvanlig at P-rom i kjeller er godkjent som s-rom. Alle arealer måles i hele kvadratmeter.

#### Bygg A

| Etasje     | Bruttoareal (BTA) | Bruksareal (BRA) |            |          |
|------------|-------------------|------------------|------------|----------|
|            |                   | Totalt           | P-ROM      | S-ROM    |
| 1 etasje   | 102               | 89               | 84         | 5        |
| Loft       | 84                | 82               | 82         | 0        |
| <b>SUM</b> | <b>186</b>        | <b>171</b>       | <b>166</b> | <b>5</b> |

#### P-rom

|          |                                       |
|----------|---------------------------------------|
| 1 etasje | Gang, vaskerom, bad, kjøkken og stue. |
| Loft     | Loftstue, soverom x 4 stk og bad.     |

#### S-rom

|          |      |
|----------|------|
| 1 etasje | Bod. |
| Loft     | -    |

#### Garasje

| Etasje     | Bruttoareal (BTA) | Bruksareal (BRA) |          |           |
|------------|-------------------|------------------|----------|-----------|
|            |                   | Totalt           | P-ROM    | S-ROM     |
| <b>SUM</b> | <b>49</b>         | <b>44</b>        | <b>0</b> | <b>44</b> |

Garasje i normal stand, men det er hull ved sidedøren som bør tettes slik at krypdyr ikke kan komme inn i garasje. På tak er det solcelle panel. Takstmann er ikke kjent om det er nedbetalingsavtale på dette.

## Takstrappport

### Bad

Fuktmåler og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i gulv, vegger og himling. Tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom er besiktet dersom disse rommene tilhører samme boenhet. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

| Dokumenter fremlagt |       | Byggeår/renovert | TG |
|---------------------|-------|------------------|----|
| Ja                  | Nei x | 2013             | 2  |

#### Beskrivelse

|               |   |
|---------------|---|
| Vegg          | Fliser.   |
| Gulv          | Fliser.   |
| Membran       | Synlig i sluk.  |
| Fall til sluk | Normalt.  |
| Ventilering   | Ventilasjon.  |
| Utstyr        | Vask, wc og dusjhjørne m/ glassvegger.                      |
| Fukt          | Naturlig fukt i fliselim. (Dusj benyttet før takstmann kom) |

#### Vurdering

Lyst og fint bad med god plass. Bad fremstår generelt som i normal god stand, men riss i fuger melleom fliser gjør at det anbefales dusjkabinett som leder vann direkte i sluk. Normalt vedlikehold må for øvrig forventes.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid for gulvbelegg/fliser 20 - 30 år*

*Antatt normal levetid for membran 15 - 30 år*

*Antatt normal levetid for servant, klosett, badekar 20 - 50 år*

*Antatt normal levetid for sluk 30 – 50 år. Sluk er fra byggeår hvis ikke annet er opplyst.*

*Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.*

### Bad

Fuktmåler og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i gulv, vegger og himling. Tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom er besiktet dersom disse rommene tilhører samme boenhet. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

| Dokumenter fremlagt |       | Byggeår/renovert | TG |
|---------------------|-------|------------------|----|
| Ja                  | Nei x | 2018             | 1  |

#### Beskrivelse

|               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| Vegg          | Fliser.                            |
| Gulv          | Fliser.                            |
| Membran       | Ikke synlig pga badekar over sluk. |
| Fall til sluk | Normalt.                           |
| Ventilering   | Ventilasjon.                       |
| Utstyr        | Dobbel vask, wc og badekar.        |
| Fukt          | Ikke registrert.                   |

#### Vurdering

Stort og fint bad med vindu som gir godt lys i rommet. Badet fremstår i stor grad som nytt og velholdt. Det er ingen anmerkninger, men normalt vedlikehold må forventes.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid for gulvbelegg/fliser 20 - 30 år*

*Antatt normal levetid for membran 15 - 30 år*

*Antatt normal levetid for servant, klosett, badekar 20 - 50 år*

*Antatt normal levetid for sluk 30 – 50 år. Sluk er fra byggeår hvis ikke annet er opplyst.*

*Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.*

## Takstrappport

### Vaskerom

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

|                            |                         |           |
|----------------------------|-------------------------|-----------|
| <b>Dokumenter fremlagt</b> | <b>Byggeår/renovert</b> | <b>TG</b> |
| Ja            Nei x        | 2013                    | 1         |

#### Beskrivelse

|               |   |
|---------------|---|
| Vegg          | Panel.  |
| Gulv          | Gulvbelegg.   |
| Membran       | -   |
| Fall til sluk | Fall rundt sluk.                                      |
| Ventilering   | Ventilasjon.  |
| Utstyr        | Innredning, vask, vv-tank og opplegg for vaskemaskin. |
| Fukt          | Ikke registrert.                                      |

#### Vurdering

Praktisk innredet vaskerom som fungerer greit til sitt bruk. Rommet har egen inngang og vinduer i rommet gir godt med lys. Det er ingen vesentlige anmerkninger ut over normal elde. Normalt vedlikehold må forventes.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid for gulvbelegg/fliser 20 - 30 år*

*Antatt normal levetid for membran 15 - 30 år*

*Antatt normal levetid for servant 20 - 50 år*

*Antatt normal levetid for sluk 30 - 50 år. Sluk er fra byggeår hvis ikke annet er opplyst.*

*Alle Våtrom som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om rom er fagmessig utført og velfungerende.*

### Kjøkken

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

|           |
|-----------|
| <b>TG</b> |
| 1         |

#### Beskrivelse

|              |  |
|--------------|--|
| Type kjøkken | Modul kjøkken levert av Ikea. 2013 modell.         |
| Hvitevarer   | Innebygget komfyr, oppvask, kjøl/frys og microovn. |
| Ventilasjon  | Ventilator over platetopp med 3 trinn.             |
| Fukt/skader  | Normal slitasje.                                   |

#### Vurdering

Stort og fint kjøkken med god skap og benkeplass. Rommet har godt med vinduer og egen inngang fra hage. Over benkeplate er det malt plate. Her anbefales det våtromplate eller fliser for enkelt renhold. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Det er ingen anmerkninger ut over normal elde, men normalt vedlikehold må forventes.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid for kjøkken innredning 15-30 år.*

*Antatt normal levetid for servant, 10 - 20 år*

## Takstrapport

### VVS

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Vann og avløp sjekkes for unormale lyder eller lekkasjer. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

TG

1

#### Beskrivelse

|              |                                   |
|--------------|-----------------------------------|
| Vannrør      | Rør i rør system m/ fordelerskap. |
| Avløp        | Plast                             |
| Varmvanntank | Haøyax 200 liter. 2013 modell.    |
| Ventilasjon  | Balansert bolig ventilasjon.      |
| Oppvarming   | Elektrisk og ved fyring.          |

#### Vurdering

Vann og avløp fungerer greit på befaring. Det meste av vvs er skjult og det er derfor begrenset undersøkelses muligheter. Det som er synlig er i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes.

#### Levetidsbetraktninger

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX/kobber er 20 til 30 år.

Normal levetid for avløpsledninger er 20 til 75 år.

For varmtvannsberedere vil vanligvis fabrikk år indikere tilstanden og forventet levetid. Generelt vil levetiden være usikker utover 10 år.

Vvs leveres generelt av veldig varierende kvalitet og tykkelse. Levetid vil derfor kunne variere en del. Tilstand på varmepumper og andre tekniske installasjoner kontrolleres ikke. Vvs er fra byggeår hvis annet ikke er opplyst, bad pusses ofte opp uten å oppgradere vvs.

### Etasjeskillere

Tilfeldige punkt sjekkes med laser og avvik kommenteres. (Skjevheter over større arealer merkes normalt ikke). Ved krypkjeller sjekkes generelle tilstand og ventilering. Takstmann er ikke ansvarlig for krypkjellere som ikke kan oppdages.

TG

1

#### Registreringer

| Etasje   | Skjevhet +/- | Knirk | Kommentar  |
|----------|--------------|-------|--|
| 1 etasje | 10mm         | Nei   |  |
| Loft     | 9mm          | Nei   | Etasjeskiller i treverk. Skjevhet er generelt ikke merkbart og normal. |

Normalt kan det forventes 10 mm byggeår + 0,5 mm årlig. Vegger sjekkes normalt ikke. Huset sjekkes ikke utvendig. Eldre bygg har hatt andre krav til dimensjonering og stivhet i bjelkelag kan derfor være varierende. Mott i eldre konstruksjon mot kald kjeller/loft må forventes. Måling er basert på enkelte punkter resultat kan derfor variere. Ved mange rom måles ikke etasje i sin helhet.

### Pipe

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt der det er tilgjengelighet. Det blir ikke benyttet stige eller lign til undersøkelser. Sprekker og fukt kommenteres.

TG

1

#### Beskrivelse

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Type Pipeløp   | Element pipe.    |
| Sprekker/ fukt | Ikke registrert. |
| Utvendig topp. | Beslag.          |
| Trinn på tak.  | Ja.              |
| Ildsted(er)    | Vedovn i stue.   |

#### Vurdering

Pipeløp og vedovn er i normal stand, det er opplyst at ovn skal fungere greit. Kommunen er tilsyn organ for ildsteder, men det er eier som er ansvarlig for at vedovn og pipeløp til en hver tid fungerer greit. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Pipeløp som er tildekket har redusert mulighet for å avdekke svakheter, tegl pipe skal det maks tildekkes 1 side. Element pipe skal ha maks 2 sider. Kommunen er tilsyn ansvarlig og utfører jevnlig kontroll. Takstmann anbefaler generelt at alle pipeløp kles inn med beslag for å hindre fukt trenge inn i boligen. Tegl piper må forvente fukt som trekker opp fra terreng. Det er ikke tillatt å benytte Oljefyr fra år 2020.

## Utvendige fasader

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Vurdering er tatt fra bakkenivå.

TG  
1

### Beskrivelse

|           |  |
|-----------|--|
| Type      | Kledningsbord og listverk i treverk.   |
| Overflate | Malt overfalte.                        |
| Råte      | Ikke registrert.                       |
| Terrasse  | Terrasse på ca 15 kvm utenfor kjøkken. |
| Balkong.  | Ut fra hoved-soverom og loftstue.      |

### Vurdering

Fasade fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal god stand. På garasje er det en glipe på et bord, men dette har bare vrid seg og kan trolig spikres/skrus inn igjen. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

### Levetidsbetraktninger

Normal tid før reparasjon av plass støpt betong er 15 - 40 år.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av kledning 15-30 år. Normal tid før maling er 4-6 år, vask utføres årlig.

## Vinduer

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Det er i tillegg tatt funksjon test av tilfeldige vinduer.

TG  
1

### Beskrivelse

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Rammeverk      | Malte trerammer. |
| Glass          | Isolerglass.     |
| Råte / kondens | Ikke registrert. |

### Vurdering

Vinduene er fra byggeår og har normal elde. Alle vinduer som er testet fungerte greit på befarings. På loft er åpning noe mindre enn krav, men vinduer har her midtstokk som kan fjernes. (Godkjent som rømningsvei) Normalt vedlikehold må forventes.

### Levetidsbetraktninger

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tre og pvc vindu er 20 - 40 år.

Vinduer produsert mellom 1965-1975 inneholder PCB og er spesialavfall. (Utenlandske vinduer frem til 1979)

Rømningsvinduer skal ha maks 5 meter fra terreng, over dette må det etableres stige eller lignende.

## Takstrappport

### Utvendige dører

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Årstider kan ha innvirkning på observasjoner.

TG  
1

#### Beskrivelse

| Type            | Antall | Kommentar   |
|-----------------|--------|---|
| Hoveddør(er)    | 1      | Døren er i normal god stand. Tg 1                                 |
| Balkongdør(er)  | 2      | Ut fra soverom og loftstue. Dører er i normal god stand. Tg 1     |
| Terrassedør(er) | 2      | Ut fra kjøkken og stue. Dører er i normal god stand. Tg 1         |
| Garasje         | 3      | 2 Porter og sidedør i bakkant. Dørene er i normal god stand. Tg 1 |

#### Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befarings, men har normale bruksmerker. Døren i garasje har åpning i nedre kant og her kan det komme krypdyr inn. Det anbefales derfor å tette dette hullet. (Bør enkelt kunne utføres). Normalt vedlikehold må generelt kunne forventes.

#### Levetidsbetraktninger

Normal tid før kontroll og justering av dører, hengslede er 2 - 8 år.

Normal tid før utskifting av tre/pvc dører er 15 - 30 år. (Billige/ubehandlet dører vil ha noe kortere levetid)

Eldre dører anbefales det generelt å skifte ut pga dårlig isoleringsevne som medfører varmetap i boligen.

### Rom under terreng

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fukt søk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Riss, eller fukt kommenteres.

TG  
Ikke vurdert.

#### Vurdering

Huset er bygget over terreng. Dette gir normalt redusert fare for fukt problemer. Naturlig bakkefukt kan allikevel oppstå, men dette er sjelden problem ved nyere hus pga damspærre mot terreng.

Rom under terreng er normalt forbundet med risiko. Ved utforing av vegger øker risikoen for skjulte feil. Takstmann benytter fukt indikator ved målinger, ved fukt lenger inne i vegg vil dette da ikke kunne oppdages. Drenering og fuksikring har begrenset levetid. Eldre hus var normalt ikke tiltenkt innredning og kjøper overtar denne risiko.

### Fundamentering

Visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Det er ikke foretatt inngrep i terreng og undersøkelse er i stor grad basert på antagelser ut fra en helhetsvurdering.

TG  
1

#### Beskrivelse

|           |        |
|-----------|--------|
| Grunntype | Ukjent |
|-----------|--------|

#### Vurdering

Huset antas og stå på solide steinmasser. Vurdering er gjort på registrerte omgivelser og skjevheter målt i boligen.

#### Levetidsbetraktninger

Solide steinmasser er evigvarende hvis fjell er av normal god kvalitet.

Hvis boligen har hatt bevegelse i grunn er kjøper selv ansvarlig for å undersøke om grunn har stabilisert seg eller om det er fremdeles bevegelse. Hus som står på jord / leire kan drenering av eiendommen medføre bevegelse i grunn. Dette gjelder også ved arbeid på nabo eiendom. Det er ingen garanti for at byggverk står på stein selv om huset ikke har hatt bevegelse i grunnmur.

## Takstrappport

### Grunnmur

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fukt søk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Riss, eller fukt kommenteres.

TG  
1

### Beskrivelse

|               |  |
|---------------|--|
| Type grunnmur | Ringmur i betong.                            |
| Sprekker/riss | Ikke registrert. (Mur er i stor grad skjult) |
| Fuktsikring   | Ikke relevant for denne type mur.            |

### Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

### Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av boligens fuktsikring er 20 - 60 år.

Kjellere bygget før 1985 må generelt forventes naturlig bakkefukt i pga datidens byggeskikk. Dampsperre mot terreng er ikke normalt på eldre byggverk og hus bygget før 1985 hadde ofte asfalt som var smurt på grunnmur, men denne har da passert levetid.

### Terreng forhold

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fukt søk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Riss, eller fukt kommenteres.

TG  
1-2

### Beskrivelse

|                |                                    |
|----------------|------------------------------------|
| Fall fra bolig | Svakt/manglende.                   |
| Drenering      | Takrenner tilkoblet dreneringsrør. |

### Vurdering

Det er generelt anbefalt at terreng har fall på 1:50 på en lengde på 3 meter vekk fra boligen. Manglende fall kan medføre ekstra fukt på grunnmur. Nyere boliger har ofte god drenering i steinmasser og dette er derfor sjelden et problem. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga flatt terreng rundt boligen.

### Levetidsbetraktninger

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencsledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencsledninger er 20 - 60 år.

Eiendommer i landlige omgivelser kan ha synlig drenering, men vann ledes ofte til bekk/elv/terreng uten at dette beskrives nærmere.

### Takkonstruksjon / taktekking

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt der det er tilgjengelighet. Det blir ikke benyttet stige eller lign til undersøkelser.

TG  
1

### Beskrivelse

|                    |  |
|--------------------|--|
| Type overflate     | Betong takstein.   |
| Skader / mangler   | Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå.                                  |
| Takrenner & nedløp | Takrenner og nedløp i plast.   |
| Undertak           | Luke til kryploft. (Det er full isolert, men ikke gulv og besiktet fra luke) |
| Råte / Mott        | Ikke registrert.   |

### Vurdering

Tak har normal elde og slitasje, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Årlig sjekk av takrenner og gjennomføringer anbefales på alle tak. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

### Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av skifer takstein er 30 - 50 år.

Normal tid før utskifting av betong takstein er 25 - 40 år.

Normal tid før utskifting av undertaket er 40 - 80 år. Gjennomføringer/ ventiler bør skiftes etter 25-30.

Hus bygget før 1985, er det relativt normalt at mus kan oppstå på loft på vinterstid. Hus bygget før 1965 kan mott i konstruksjon forventes.



## Takstrapport

### Generelt

Bygget generelt, her kommenteres andre relevante opplysninger om bygget eller eiendommen.

### Tomt

|           |                        |
|-----------|------------------------|
| Størrelse | 1054,2 m <sup>2</sup>  |
| Kommentar | God størrelse på tomt. |

Faktiske forhold på eiendommen er ikke sjekket, areal er innhentet fra nett og målebrev er ikke undersøkt. I enkelte tilfeller kan vei utenfor eiendommen være en del av areal. Dette gjelder normalt på eldre eiendommer. Ønskes det å bygge på eiendommen bør det undersøkes hvor mange % av eiendommen som det er tillatt å bygge på. Grunnbok bør for øvrig kontrolleres for heftelser.

### Vann & avløp

|                        |
|------------------------|
| Offentlig vann & avløp |
|------------------------|

Det er normalt direkte avløp, men i enkelte tilfeller kan dette være septiktank. Det er grunneiers ansvar og vedlikeholde rør helt frem til kommunalt nett. Dette er normalt kobling som ligger i vei, men dette kan avvike.

### Elektrisk

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Type                | Automatsikringer. |
| Innholdsfortegnelse | Ja.               |
| Anlegg generelt     | Normal god stand. |

Sikring skal sjekkes for generell standard, samt type sikringer. Takstmann har for øvrig ikke kompetanse til å vurdere elektriske anlegg. På anlegg generelt er dette en helt overfladisk vurdering. Et eldre bygg kan være i normal god stand, men alder tilsier normalt at oppgraderinger bør forventes. Hvis det er utført av u-faglærte bør alt utført arbeid kontrolleres.

### Kommentar til egenerklæring

|   |
|---|
| Takstmann har ikke fått egenerklæring og kjøper må selv gjøre seg kjent med denne. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på bad. |
|---|

Egenerklæring inneholder normalt informasjon til kjøper om utført arbeid og feil og mangler ved huset. De fleste hus har hatt flere eiere og eier kan derfor ha begrenset kunnskaper om hva som er utført av tidligere eiere. Hvis selger har opplyst om noe anbefaler takstmann å spørre selger hvis noe skulle være uklart. Hvis det er utført arbeid av u-faglært overtar kjøper risikoen for utført arbeid.

### Bruk av seksjon.

|   |    |
|---|----|
| Våtrom har vært benyttet de siste 36 timene | Ja |
|---|----|

Hvis det ikke har vært bruk av våtrom vil dette kunne påvirke resultater. Fuktmålinger f.eks i dusj vil normalt ikke få utslag hvis bad ikke har vært i bruk. Kjøper overtar denne risiko hvis ikke dette undersøkes nærmere. I tillegg vil antall beboere og antall bad kan ha innvirkning på resultater. (Er en i tvil om lekkasje på bad bør vann ledes direkte i avløp/sluk.)