

# Takstrapport

Enebolig

## 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.  
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> Vestbøvegen 8	<b>Gnr</b> 12	<b>Bnr</b> 15	<b>Rapport nr.</b> 19/21-11-36
<b>Post nr.</b> 5585	<b>Poststed</b> Sandeid	<b>Kommune</b> Vindafjord	<b>Kommune nr.</b> 1160
<b>Byggeår / Påbygg</b> 1968			
<b>Hjemmelshaver (e)</b> Kenneth Danielsen Rustad ½ Liv Grethe Sævareid ½			<b>Rapportdato</b> 08.01.2021
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> -			<b>Besiktelsesdato</b> 07.01.2021

## **Takstmann A As**

**Pb 48, 5501 Haugesund**

Utført av:

Fredrik Alsaker

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 lovverk. 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

Enkel og grei enebolig med tilhørende annek.

Boligen holder varierende alder og kvalitet, men fremstår nyere enn hva byggeår tilsier. Innvendig fikk trolig boligen et lite løft i år 2008, men bad er utdatert og fasade bærer preg av elde. Huset fungerer greit til sitt bruk, men normal elde og slitasje tilsier at normalt vedlikehold / oppgraderinger bør forventes innvendig og utvendig. Boligen er pr dags dato utleid til 6000,- kr mnd.

*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	82	77	70	7
<b>SUM</b>	<b>82</b>	<b>77</b>	<b>70</b>	<b>7</b>

\*I tillegg kommer krypkjeller og kryploft.

#### P-rom

1 etasje	Entre, gang, kjøkken/stue, bad, vaskerom og soverom 3 stk.
----------	--

#### S-rom

1 etasje	Bod x 2 stk.
----------	--------------

#### Frittstående annek

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>SUM</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>0</b>	<b>7</b>

\*Annek holder enkel standard / u-isolert. Døren fungerer dårlig og bør utbedres. Normalt vedlikehold må for øvrig forventes.

## Takstrapport

### 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	Ukjent	2-3

#### Beskrivelse

Vegg	Malte plater.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Nei.
Ventilering	Ventil.
Utstyr	Vask, wc og dusjkabinett.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

#### Vurdering

Enkelt og greit bad som fungerer greit til sitt bruk. Badet fungerer, men bærer preg av elde og slitasje. Tilstand tilsier generelt at total reovering må forventes. Elektrisk avtrekk bør etableres. Tg pga tilstand av badet.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid for gulvbelegg. 20 - 40 år*

*Antatt normal levetid for fliser. 20 - 40 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.*

### 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.

Dokumenter fremlagt	Byggeår/renovert	TG
Ja      Nei x	Ukjent	2

#### Beskrivelse

Vegg	Malte plater og våtrom plate.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Delvis, men rommet har oppkant på gulvbelegg.
Ventilering	Ventil.
Utstyr	Vask og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Ikke registrert.

#### Vurdering

Vaskerom ligger mellom gang og 2 av soverommene. Vaskerom fungerer greit til sitt bruk, men det er montert en støtteplate som går ned ved sluk, denne har trukket noe fukt i nedre kant og det anbefales elektrisk avtrekk i rommet. Normalt vedlikehold må forventes. Tg pga generell tilstand.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid for gulvbelegg 20 - 40 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.*

## Takstrapport

### Kjøkken

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

TG  
1

#### Beskrivelse

Type kjøkken	Ikea Kjøkken.
Hvitevarer	Frittstående hvitevarer.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

#### Vurdering

Kjøkken fremstår i normal god stand. Vvs er for øvrig ikke skiftet ut ved renovering og det er soil-rør under vask. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Normalt vedlikehold må forventes.

#### Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for kjøkken innredning 15-30 år.  
Antatt normal levetid for servant, 10 - 20 år

### 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  
1-3

#### Beskrivelse

Vannrør	Kobber og plast.
Avløp	Plast og soil.
Varmvanntank	Høyax 200 liter. (Plassert i krypkjelleren)
Ventilasjon	Huset er naturlig ventilert. 2 soverom mangler ventiler.
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. Alder på enkelte rør tilsier at de har passert forventet levetid og utskiftning bør forventes.

#### Levetidsbetraktninger

Normal levetid for vannledninger av PE/PEX er 20 til 25 år.  
Normal levetid for vannledninger av kobber rør er 25 til 75 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. Pipeløp/vedon/varmepumpe og andre varmekilder kontrolleres ikke med mindre det er opplyst.

### Etasjeskillere

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

TG  
2

#### Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
1 etasje	24mm	Ja	Etasjeskiller i treverk mot krypkjeller. Laminat sprekker en del opp.

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.

# Takstrapport

## 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  
2

### Beskrivelse

Type Pipeløp	Tegl pipe.
Sprekker/ fukt	Puss ved inntak til vedovn mangler. Normal fuktvandring registrert.
Utvendig topp.	Steinplate.
Trinn på tak.	Nei.
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. Alder tilsier at nytt innvendig løp bør etableres. Tg pga normal elde.

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 trengte inn i boligen. Alle tegl piper må forvente fukt som trekker opp fra terreng.

## 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  
2

### Beskrivelse

Type	Kledningsbord og listverk i treverk.
Overflate	Malt overfalte.
Råte	Råte i nedre del på store deler av fasaden.
Terrasse	Terrasse ut fra soverom på ca 25 kvm. Overflate er ubehandlet.

### Vurdering

Fasade bærer preg av naturlig elde og tilstand tilsier at fasade er klar for renovering. Utskiftning av kledning og listverk bør derfor forventes. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga tilstand.

### 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  
1-2

### Beskrivelse

Rammeverk	Malte trerammer.
Glass	Isolerglass og enkelt glass i bod.
Råte / kondens	Enkelte vinduer er klar for utskiftning.

### Vurdering

Vinduer holder varierende alder og tilstand. 3 stk vinduer er skiftet i senere tid, mens resten av vinduene er fra 80 tallet eller tidligere. Disse vinduene har passert forventet levetid og utskiftning bør forventes. Normalt vedlikehold må forventes.

### Levetidsbetraktninger

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

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

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

Rønningsvinduer 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  
2

#### Beskrivelse

Type	Antall	Kommentar
Hoveddør(er)	1	Bære preg av elde og slitasje. Tg 2
Terrassedør(er)	1	Et strøk maling anbefales samt justering av døren. Tg 1-2
Krypkjeller	1	Luke i enkel standard. Tg 2

#### Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befaring, normalt vedlikehold må generelt forventes.

#### Levetidsbetraktninger

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

Normal tid før utskifting av tre dører er 15 - 30 år.

### 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  
2

#### Beskrivelse

Fukt	Normal bakkefukt registrert.
Kalkutslag	Registrert.
Råte / kondens	Ikke registrert.

#### Vurdering

Deler av boligen har krypkjeller under. Krypkjelleren har 2 ventiler, men dette er mindre enn hva som er anbefalt. Det anbefales ventiler i begge endene. Tg pga normal elde og tilstand.

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 veggen vil dette da ikke kunne oppdages. Drenering og fuktsikring 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  
2

#### 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.

*Hus som står på jord / leire kan drenering av eiendommen medføre bevegelse i grunn. Dette gjelder også ved arbeid på nabo eiendom.*

## Takstrapport

### 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  
2

### Beskrivelse

Type grunnmur	Ringmur i betong.
Sprekker/riss	Ikke registrert.
Fuktsikring	Ikke registrert.

### Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Naturlig fuktvandring i muren må forventes. 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.

### 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  
2

### Beskrivelse

Fall fra bolig	Svakt / manglende.
Drenering	Takrenner går til terreng og enkelte ned i bakken, men det er ikke kjent om de er tilkoblet.

### 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. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde.

### Levetidsbetraktninger

Normal tid før vedlikehold av drencsystem med drencledninger er 1 - 5 år.  
Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger er 20 - 60 år.

### Takkonstruksjon / takteking

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

TG  
2

### Beskrivelse

Type overflate	Takplater med taksteinmønster.
Skader / mangler	Snøfanger over inngangsdøren mangler. Loft mangler ventiler i gavl.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Synlig på kaldloft. lekkasje registrert, men denne var tør på befaring.
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. Det er ikke kjent om lekkasje er gammel eller pågående. Tg pga normal elde.

### Levetidsbetraktninger

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.

## Takstrapport

### Generelt

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

### Tomt

Størrelse	457,4 m <sup>2</sup>
Kommentar	Lufteør registrert ved parkering, men det er ikke kjent hva dette er til.

*Faktiske forhold på eiendommen er ikke sjekket, areal er innhentet fra nett og målebrev er ikke undersøkt.*

### Vann & avløp

Se prospekt.
--------------

\* Dette er normalt direkte avløp, men i enkelte tilfeller kan dette være septiktank.

### Elektrisk

Type	Skrusikringer.
Innholdsfortegnelse	Ja
Anlegg generelt	Normal god stand

*Sikring skap 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.*

### Kommentar til egenerklæring

Takstmann har ikke fått egenerklæring og kjøper må selv gjøre seg kjent med denne. Huset generelle tilstand tilsier at påkostninger bør forventes.
--