

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.
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.

| | | | |
|---|------------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| Adresse Århaugen 36 | Gnr 121 | Bnr 55 | Rapport nr. 20-1661 |
| Post nr. 5576 | Poststed Øvre Vats | Kommune Vindafjord | Kommune nr. 1149 |
| Byggeår / Påbygg 2013, takopplett/ombygging 2018. | | | |
| Hjemmelshaver (e) Per Egil Meling | | | Rapportdato 13.12.2020 |
| Tilstede / opplysninger gitt av Per Egil Meling. | | | Besiktelsesdato 11.12.2020 |

Takstmann A As

Pb 48, 5501 Haugesund

Utført av:

Takstmann 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

Innholdsrik enebolig på 3 etasjer i solrike omgivelser, med flott utsikt. Huset ble i 2018 ervervet pga tvangssalg og daværende eier hadde fjernet kjøkken, innredning mm. Kjøper har derfor kjøpt inn det meste i 2018 og bygget om huset. Det er lagt et betydelig arbeid ned i huset de siste 2 årene.

Det er opplyst at eier har selv søkt kommunen og står personlig ansvarlig. Han har selv ikke nødvendige papirer, men opplyser at han har rådført seg med en byggmester. Da huset er søkt og godkjent etter 2010 er det høye krav til utførelse og dokumentasjon. Huset er videre ombygget i 2018 som igjen krever dokumentasjon. (FDV)

Det er opplyst at alle endringer er søkt og godkjent. Kommunal godkjenning er for øvrig ingen garanti for utførelse av arbeid og utførelse av bærende konstruksjon fraviker det som er normalt å se. Når det i tillegg er skjevheter opp til 5 cm kan ikke dette være utført iht Norsk standard/ Plan og bygningslova. Nærmere undersøkelser anbefales.

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 | 158 | 145 | 120 | 25 |
| 2 etasje | 158 | 145 | 145 | 0 |
| Loft | 41 | 40 | 40 | 0 |
| SUM | 357 | 330 | 305 | 25 |

P-rom

| | |
|----------|---|
| 1 etasje | Gang, stue/kjøkken, bad, soverom x 2 stk. |
| 2 etasje | Gang, stue/kjøkken, soverom x 3 stk. |
| Loft | Loftstue m/trapp, soverom og bad. |

S-rom

| | |
|----------|--------------------------------------|
| Kjeller | Garasje og utvendig bod/teknisk-rom. |
| 1 etasje | - |
| Loft | (kott x 2 stk) |

Hvis rom, bruk eller fasade er endret etter byggeår kan dette være søknadspliktig. Kjøper overtar normalt ansvaret for å få dette byggemeldt og godkjent. Ikke alle endringer er søknadspliktig og behøver derfor ikke å meldes inn til kommunen. Takstmann anbefaler å sjekke <https://dibk.no/> for veiledning, lover og regler som er gjeldene. Regelverk har endret seg gjennom årene og tiltak som er søknadspliktige i dag var kanskje ikke det når tiltaket ble utført.

Takstrappport

Bad 1 etasje

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 | Våtrom plater. |
| Gulv | Fliser. |
| Membran | Registrert i sluk. |
| Fall til sluk | Svakt/manglende. |
| Ventilering | Ventilasjon. |
| Utstyr | Vask, wc, bide og dusjkabinett. (muligheter for vaskemaskin) |
| Fukt | Det er ikke registrert unormal fukt. |

Vurdering

Bad har fin størrelse og vindu gir godt lys i rommet. Manglende fall på gulv er ikke et problem ved daglig bruk da vann ledes direkte i sluk, men det er ikke oppkant på 2,5 cm på membran. Våtrom plater er ikke fuget i hjørner, men dette har ingen praktisk betydning så lenge det ikke dusjes direkte på vegg. Tg pga manglende fall på gulv.

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 2 etasje

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 | Våtrom plater. |
| Gulv | Fliser. |
| Membran | Registrert i sluk. |
| Fall til sluk | Svakt/manglende. |
| Ventilering | Ventilasjon. |
| Utstyr | Vask, wc, dusjkabinett. Muligheter for dusjkabinett. |
| Fukt | Det er ikke registrert unormal fukt. |

Vurdering

Bad har fin størrelse og vindu gir godt lys i rommet. Manglende fall på gulv er ikke et problem ved daglig bruk da vann ledes direkte i sluk, men det er ikke oppkant på 2,5 cm på membran. Våtrom plater er ikke fuget i hjørner, men dette har ingen praktisk betydning så lenge det ikke dusjes direkte på vegg. Tg pga manglende fall på gulv.

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.

Takstrapport

Bad loft

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, innredning 2018 | 2 |

Beskrivelse

| | |
|---------------|--|
| Vegg | Våtrom plater. |
| Gulv | Fliser. |
| Membran | Registrert i sluk. |
| Fall til sluk | Svakt/manglende. |
| Ventilering | Ventilasjon. |
| Utstyr | Vask, wc, bide og dusjkabinett. (muligheter for vaskemaskin) |
| Fukt | Det er ikke registrert unormal fukt. |

Vurdering

Bad har fin størrelse og vindu gir godt lys i rommet. Manglende fall på gulv er ikke et problem ved daglig bruk da vann ledes direkte i sluk, men det er ikke oppkant på 2,5 cm på membran. Våtrom plater er ikke fuget i hjørner, men dette har ingen praktisk betydning så lenge det ikke dusjes direkte på vegg. Rommet har tidligere hatt boblebad.
Tg pga manglende fall på gulv.

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.

Kjøkken 1 etasje

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

| |
|----|
| TG |
| 0 |

Beskrivelse

| | |
|--------------|---|
| Type kjøkken | Modul kjøkken levert av Knapphus Kjøkken. (2018 modell iflg eier) |
| Hvitevarer | Innebygget. (ubrukt) |
| Ventilasjon | Ventilator over platetopp med 3 trinn. |
| Fukt/skader | Det er ingen slitasje på kjøkken. |

Vurdering

Kjøkken er fint tilpasset rommet og er en del av stuen. Til å være en utleie enhet holder kjøkken høy standard. Baderom plate over benkeplate gir enkelt renhold. Komfyr og oppvask er innebygget, men aldri brukt. Frittstående kjøleskap.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for kjøkken innredning 15-30 år.

Antatt normal levetid for servant, 10 - 20 år

Takstrappport

Kjøkken 2 etasje

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

TG
0

Beskrivelse

| | |
|--------------|---|
| Type kjøkken | Modul kjøkken levert av Knapphus Kjøkken. (2018 modell iflg eier) |
| Hvitevarer | Innebygget. Frittstående kjøleskap. |
| Ventilasjon | Ventilator over platetopp med 3 trinn. |
| Fukt/skader | Fremstår som nytt. |

Vurdering

Kjøkken er nytt i 2018 da tidligere eier fjernet kjøkken innredning. Nytt kjøkken ble derfor satt inn i 2018. Kjøkken fremstår i normal god stand. Noe bruksmerker må generelt forventes i skap og skuffer.

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

Beskrivelse

| | |
|--------------|-------------------------------------|
| Vannrør | Rør i rør system. |
| Avløp | Plast |
| Varmvanntank | Oso 200 liter + Oso 300 liter. |
| Ventilasjon | Bolig ventilasjon. |
| Oppvarming | Elektrisk og ved fyring i 1 etasje. |

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. I 2018 ble det installert ekstra vv-tank slik at 1 etasje har egen vv-tank. 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.

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 krypkjeller som ikke kan oppdages.

TG
2-3

Registreringer

| Etasje | Skjevhet +/- | Knirk | Kommentar |
|----------|--------------|-------|---|
| 1 etasje | 20mm | Nei | Takhøyde på 2,7 meter gir god rom følelse. Enkelte knekte fliser ved inngang. |
| 2 etasje | 40mm | Nei | Drager i himling har skjevhet på 5 cm. |
| Loft | 30mm | Nei | Gulv antas å være noe avrettet. |

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
1-2

Beskrivelse

| | |
|----------------|------------------|
| Type Pipeløp | Element pipe. |
| Sprekker/ fukt | Ikke registrert. |
| Utvendig topp. | Beslag. |
| Trinn på tak. | Ja. |
| Ildsted(er) | Peis i 1 etasje. |

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. (Feieluke litt lav, men dette har ikke betydning pga fliser på gulv)

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. Tegl piper må forvente fukt som trekker opp fra terreng. Det er ikke tillatt og 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 | Mur og tre fasade. |
| Overflate | Malt overfalte. |
| Råte | Ikke registrert. |

Vurdering

Fasade fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Eier har bygget inn vinterhage i 2 etasje og etablert trapp utvendig til 2 etasje i 2018. Det mangler musebånd i underkant på kledning og dette bør etableres. 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 | Pvc vinduer. |
| Glass | Isolerglass. |
| Råte / kondens | Ikke registrert. |

Vurdering

Vinduer fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Alle vinduer som er testet fungerte greit på befaring. 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 spesial avfall. (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
1-2

Beskrivelse

| Type | Antall | Kommentar |
|-----------------|--------|---|
| Hoveddør(er) | 2 | Dør inn til leilighet og hoveddel. Normal god stand. Tg 1 |
| Balkongdør(er) | 1 | Normal god stand. (Dobbel dør) |
| Terrassedør(er) | 1 | Normal god stand. (dobbel dør) |
| Utvendig bod | 1 | Normal god stand. |
| Garasje | 1 | Port m/dør. Automatisk åpner anbefales. |

Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befaring. Dører har ikke forsikring godkjente låser og disse bør skiftes. Enkelte balkongdører kan ikke låses og her må det etableres lås. Normalt vedlikehold må forventes. Tg pga låser.

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 dører vil ha noe kortere levetid)

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 på terreng og dette gir redusert fare for fukt problemer. Naturlig bakkefukt må forventes, men dette er normalt ikke noe problem pga dampspærre under gulvet.

Rom under terreng er normalt forbundet med risiko. Ved utføring 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 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.

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
1

Beskrivelse

| | |
|---------------|---|
| Type grunnmur | Ukjent. Pusset fasade. |
| Sprekker/riss | Ikke registrert. |
| Fuktsikring | Ikke relevant når det er bygget over terreng. |

Vurdering

Nedre del av grunnmur er kledd med naturstein og pusset for øvrig. Det er ikke kjent om fasade i 1 etasje er en mur fasade eller en tre-fasade. Muren fremstår generelt i normal god stand tatt alder i betraktning. Normalt vedlikehold må 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. Dampspærre 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/delvis. |
| 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. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga svak helling.

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. Fuksøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt der det er tilgjengelighet. Det blir ikke benyttet stige eller lign til undersøkelser.

TG
1-2

Beskrivelse

| | |
|--------------------|--|
| Type overflate | Betong takstein. |
| Skader / mangler | Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå. |
| Takrenner & nedløp | Plast. |
| Undertak | Loft er innredet og undertak ikke tilgjengelig. (Kott) |
| 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 montert snøfanger og det bør som et minimum monteres snøfanger ved trapp som leder inn til hoved seksjon. Snø er sjelden et problem i denne delen av landet, men snøfanger er et krav for å sikre mennesker og verdier.

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 | 816,3 m ² |
| Kommentar | Eiendommen er i hovedsak planert. God parkering 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 |
|------------------------|

Dette 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 fravike.

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

| |
|---|
| Egenerklæring er ikke fremlagt. En kommunal godkjenning er ingen garanti for at boligen er i henhold til forskrifter. Avvik med bærende konstruksjon anses som svært alvorlig og konsekvenser kan være store. Takstmann råder selger/kjøper å få kontrollert bærende konstruksjon samt å skaffe nødvendig dokumentasjon på utført arbeid. |
|---|

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.