

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 Fjellmyr terrasse 55	Gnr 33	Bnr 549	Rapport nr. 20-1594
Post nr. 5532	Poststed Haugesund	Kommune Haugesund	Kommune nr. 1106
Byggeår / Påbygg 1974			
Hjemmelshaver (e) Svein Åge Mikkelsen			Rapportdato 04.11.2020
Tilstede / opplysninger gitt av -			Besiktelsesdato 03.11.2020

Haugesund Takspartner As

Pb 48, 5501 Haugesund

Utført av:

Håkon Larsen

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

Rekkehus på 3 etasjer med innredet hybel i kjelleren.

Huset er påkostet en del og fremstår som vesentlig nyere enn hva byggeår tilsier. Arbeid holder noe varierende standard og alder. Huset bærer også noe preg av normal elde og må ikke forveksles med dagens standard og byggeskikk. Generell tilstand av boligen tilsier at noe vedlikehold/ oppgradering må 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
Kjeller	37	34	34	0
1 etasje	62	58	56	2
2 etasje	50	47	47	0
SUM	149	139	137	2

P-rom

kjeller	Vindfang og gang m/ trapp. Hybel: Stue/kjøkken og bad.
1 etasje	Gang, hobbyrom, bad, wc, vaskerom og soverom x 2 stk.
2 etasje	Stue/kjøkken.

S-rom

Kjeller	-
1 etasje	Bod
2 etasje	-

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 kjeller

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	Byggeår, delvis 2016	2

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Registrert.
Fall til sluk	Fall rundt sluk.
Ventilering	Elektrisk vifte.
Utstyr	Vask, wc, dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Naturlig fukt i dusjen.

Vurdering

Fint flislagt bad. Iflg eier har badet blitt renovert i 2016. VVS/sluk er for øvrig ikke skiftet og er derfor fra byggeår. Dette innebærer en naturlig risiko. Takstmann anbefaler generelt at det benyttes dusjkabinett. Dette forlenger normalt levetiden på bad. Tg pga alder på sluk.

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 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	Byggeår, delvis 2016	2

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Registrert.
Fall til sluk	Fall rundt sluk.
Ventilering	Elektrisk vifte.
Utstyr	Vask og dusjnisje.
Fukt	Naturlig fukt i dusjen.

Vurdering

Fint flislagt bad. Iflg eier har badet blitt renovert i 2016. VVS/sluk er for øvrig ikke skiftet og er derfor fra byggeår. Dette innebærer en naturlig risiko. I dusjen er silikon fuge dårlig og ny bør lages. Takstmann anbefaler generelt at det benyttes dusjkabinett. Dette forlenger normalt levetiden på bad. Tg pga alder på sluk.

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.

Dokumenter fremlagt	Byggeår/renovert	TG
Ja Nei x	Byggeår, delvis	2-3

Beskrivelse

Vegg	Malte plater.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke registrert.
Fall til sluk	Det er ikke sluk i rommet.
Ventilering	Ventil, rom mangler tilluft.
Utstyr	Vask og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Fukt ved utgangsdøren.

Vurdering

Enkelt og greit vaskerom med inngang fra bakgården. Rommet har ikke sluk og dette medfører en naturlig risiko hvis det skulle oppstå lekkasje. Rommet er enkelt og greit, men fremstår som utdatert. Det anbefales å sette inn avfukter eller elektrisk vifte. Tg pga manglende sluk.

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.

TG
1

Beskrivelse

Type kjøkken	Ikea kjøkken.
Hvitevarer	Innebygget. (3 stk)
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

Vurdering

Fint kjøkken med sorte fronter. Marmorflis over benkeplate gir enkelt renhold og vinduer gir godt arbeidslys i rommet. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Normalt vedlikehold må forventes.

Hybel

Enkelt og greit Ikea kjøkken med innebygget komfyr og vv-tank under vask. Ventilator fungerer greit og frittstående kjøleskap. Noe uheldig plassering av stikk kontakt (Over platetopp) ellers i normal god stand. Normalt vedlikehold må forventes. Tg 2 pga stikk-kontakt.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for kjøkken innredning 15-30 år.

Antatt normal levetid for servant, 10 - 20 år

Takstrappport

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
2

Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast/soil.
Varmvanntank	Oso 116 liter, 2013 modell. (Montert i kjøkken, ikke anbefalt, men tidligere praksis i hus) Nemi 29 liter, 2016 modell. (Hybel)
Ventilasjon	Huset er naturlig ventilert.
Oppvarming	Elektrisk.

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 og alder tilsier at noe oppgradering må forventes i årene fremover. Tg pga normal elde.

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 varmpumper 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 krypkjellere som ikke kan oppdages.

TG
2

Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
Kjeller	29mm	Nei	
1 etasje	25mm	Ja	
2 etasje	30mm	Ja	Etasjeskillere i treverk.

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
Ikke vurdert.

Vurdering

Det er ikke pipeløp i boligen. Dette kan normalt etter monteres hvis ønskelig.

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 og benytte Oljefyr fra år 2020.

Takstrappport

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	Noe mindre råte registrert i enkelte bord.
Terrasse	Inngang har terrasse på 26 kvm. Nye terrassebord og fin utsikt. 2 etasje: 12 kvm takterrasse, med sanafil dekke. Fin utsikt. Lufting mangler i overgang.

Vurdering

Fasade fremstår i noe varierende tilstand. På fremsiden av huset mangler det lufting, men på baksiden er det grei lufting. Utskiftning av enkelte kledningsbord må forventes fremover. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga generell 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.
Råte / kondens	Normal elde.

Vurdering

De fleste vinduer er fra byggeår/ 1973 og bærer preg av naturlig elde. Alder på vinduer tilsier at de har passert forventet levetid og er klar for utskiftning. Det er 4 stk vinduer som er skiftet i 2013. Disse er i normal god stand. Enkelte vinduer har fast ramme. (Ikke åpne vindu) Tg pga alder og tilstand på vinduer fra byggeår.

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)

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

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
1-3

Beskrivelse

Type	Antall	Kommentar
Hoveddør(er)	1	Normal god stand. Døren er skiftet i 2016. Tg 1
Terrassedør	1	Normal god stand. Døren er skiftet i 2020. Tg 1
Terrassedør 2	1	Skyvedør: Normal god stand. Døren er skiftet i 2015. (Pvc) Tg 1
Vaskerom	1	Døren er i dårlig stand og nedre del har råte. Utskiftning må forventes. Tg 2-3

Vurdering

Det er skiftet 3 av 4 dører og disse fremstår i normal god stand. Vaskerom døren trekker fukt fra bakken og er i dårlig stand. Utskiftning av denne må forventes samt normalt vedlikehold av de andre dørene.

Levetidsbetraktninger

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

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

Takstrappport

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	Ikke registrert.
Råte / kondens	Ikke registrert.

Vurdering

Tatt alder i betraktning, fremstår kjeller i normal stand. Det er knyttet en naturlig risiko til å ha bolig under terreng, denne risiko øker i takt med alder på fuksikring og drenering. Kjelleren er i all hovedsak innredet og det er begrenset undersøkelses muligheter. Tg pga normal elde.

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 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
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.

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.

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	Betong.
Sprekker/riss	Ikke synlig. Det meste av muren er skjult.
Fuksikring	Ikke normalt for denne type mur. Naturlig fuktvandring må forventes.

Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Da huset ble bygget var de ikke samme krav til fuksikring som dagens hus har. Noe naturlig fuktvandring må derfor forventes. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av boligens fuksikring 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.

Takstrapport

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	Delvis, boligen ligger i skrå terreng hvor baksiden heller mot bygget.
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 og oppgradering av bakgården anbefales. 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.

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

Takkonstruksjon / takteking

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

TG
2

Beskrivelse

Type overflate	Stålplater m/ takstein mønster.
Skader / mangler	Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Luke m/ stige til kaldloft.
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. Tak er i sin helhet fra byggeår og har normal elde og slitasje. Kryploft har mye innbo og det er begrenset undersøkelses muligheter. Noe fukt merker, men disse er tørre å antas å være gamle. Tg pga normal elde.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av takplater 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	148,1 m ²
Kommentar	Godt utnyttet eiendom.

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. (tavle er oppgradert og det er egen måler i hybel)

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.
--

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 sin eiertid. 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.