

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 du sjf 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.

Adresse Erøyvegen 47	Gnr 150	Bnr 18	Rapport nr. 21-1960
Post nr. 4233	Poststed Erfjord	Kommune Suldal	Kommune nr. 1134
Byggeår / Påbygg Ca 1950			
Hjemmelshaver (e) Runde Årdal ½ Trude-Katarina Kaland.			Rapportdato 09.06.2021
Tilstede / opplysninger gitt av -			Besiktelsesdato 09.06.2021

Utført av:

Fredrik Alsaker

Takstmann/bygningskontrollør

Takstmann A As

Tel 400 444 78

takstmann.alsaker@gmail.com / 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, 10 og 17, 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.

Takstrappport

Oppsummering

Stor tomt med fin utsikt over Hålandsundet. Eiendommen inneholder enebolig, garasje og løe. Eneboligen er med 2 innredet etasjer, i tillegg er det grovkjeller og tørkeloft. Boligen bærer generelt preg av elde og slitasje. Huset er generelt i en tilstand som tilsier at total renovering må forventes utvendig og innvendig. Det samme gjelder for løe. Garasje er noe nyere, men bærer noe preg av naturlig elde. Kjøper må derfor generelt forvente at svikt pga normal av byggverk. Det er noe dårlig inneklime og dette skyldes trolig brudd/feil i avløp.

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.

Rommene 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	74	62	0	62
1 etasje	84	75	75	0
2 etasje	74	68	68	0
Loft	18	17	0	17
SUM	250	222	143	79

P-rom

kjeller	-
1 etasje	Entre, gang, bad, kjøkken og stue.
2 etasje	Gang og soverom x 5 stk.
Loft	-

S-rom

Kjeller	Grovkjeller 4 disponible rom.
1 etasje	-
2 etasje	-
Loft	U-isolert loft.

Garasje

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
SUM	30	26	0	26

Bygget holder enkel/normal standard. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

Løe

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	38	34	0	34
1 etasje	58	52	0	52
Loft	16	15	0	15
SUM	112	101	0	101

Løe er preget av elde og slitasje. Konstruksjon har svikt og total renovering må forventes.

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, regler og lover som er gjeldene. Regelverk har endret seg gjennom årene og tiltak som er søknadspliktige i dag var kanskje ikke det når tiltaket ble utført.

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 alder	3

Beskrivelse

Vegg	Tapet.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke registrert.
Fall til sluk	Det er hull under dusjen. Tg 3
Ventilering	Ventil.
Utstyr	Vask, wc og dusjkabinett.
Fukt	Noe mindre fukt registrert i hjørne på bad.

Vurdering

Badet bærer preg av elde og slitasje. Innredning er generelt slitt og det er noe u-vanlig utførelse under dusjkabinett. Generell tilstand og alder av bad tilsier at total renovering må forventes. (Nyere wc) Tg pga alder og tilstand.

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.

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	-	Ikke vurdert.

Vurdering

Huset har ikke tradisjonelt vaskerom, men grovkjeller har 1 større rom som har opplegg til vaskemaskin. Ved renovering av bad anbefales det å lage til opplegg for vaskemaskin.

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.

Kjøkken

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Ventilasjon i rommet kontrolleres.

Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

TG
3

Beskrivelse

Type kjøkken	Plassbygget kjøkken. ukjent alder.
Hvitevarer	Frittstående hvitevarer. (3 stk)
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn. Bærer preg av slitasje.
Fukt/skader	Kjøkken har flere skader/mangler.

Vurdering

Kjøkken er av eldre dato og bærer kraftig preg av normal elde og slitasje. Innredning anses som utdatert og rommet bør for øvrig oppgraderes. To vinduer i rommet gir for øvrig godt arbeidslys og rommet har god størrelse. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Tg pga normal elde og slitasje.

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
2

Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast og soil.
Varmvanntank	Ctc 200 liter. (Eldre modell)
Ventilasjon	Huset er naturlig ventilert.
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. Rør bærer generelt preg av naturlig elde. Det er registrert et vannrør utvendig, men eier opplyser at dette rørrert er fra brønn som ble benyttet frem til 2018. Alder på rør i boligen tilsier generelt at de har passert forventet levetid. Oppgradering av anlegg må generelt forventes. 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 varmepumper og andre tekniske installasjoner kontrolleres ikke. Vvs er fra byggeår hvis annet ikke er opplyst, bad pusses ofte opp uten å oppgradere vvs. Rør som er utvendig skiftes normalt ikke selv om vvs for øvrig er oppgradert. Hvis dette er oppgradert blir dette beskrevet i rapport.

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	28mm	Nei	Betong gulv.
1 etasje	28mm	Ja	Laminat på gulv.
2 etasje	30mm	Ja	Laminat på gulv. (Laminat er generelt u-fagmessig og arbeid ikke fullført)
Loft	-	-	U-isolert loft / bærer preg av datidens byggeskikk.

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. Fuksøk 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
2-3

Beskrivelse

Type Pipeløp	Tegl pipe.
Sprekker/ fukt	Fukt registrert i kjelleren.
Utvendig topp.	Topphatt.
Trinn på tak.	Nei.
Ildsted(er)	Vedovn i stue. (kjeller har i tillegg en eldre vaskeovn)

Vurdering

Pipeløp er delvis tildekket og har derfor begrenset undersøkelses muligheter. Pipeløp bærer preg av naturlig elde og slitasje. Takstmann anbefaler generelt at alle eldre piper får innvendig rehab rør. Normalt vedlikehold av pipeløp må i tillegg forventes. Kommunen er tilsyn organ, men det er eier som til en hver tid har ansvar for at pipeløp fungerer greit.

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 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
2-3

Beskrivelse

Type	Kledningsbord og listverk i treverk.
Overflate	Malt overfalte.
Råte	Råte registrert i flere bord og i store deler av gavl mot sør.
Balkong	Over entre og bad på ca 8 kvm. Oppgradering anbefales.

Vurdering

Fasade fremstår generelt som godt vedlikeholdt, men bærer preg av elde og slitasje. Kledning har noe dårlig lufting i underkant og en del kledning er klar for utskiftning. Generell tilstand tilsier at fasade generelt bør oppgraderes. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde og 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
2-3

Beskrivelse

Rammeverk	Malte trerammer.
Glass	Isolerglass og enkelt glass i kjelleren.
Råte / kondens	Registrert i enkelte vinduer.

Vurdering

De fleste vinduer bærer preg av naturlig elde og slitasje. Vinduer i 1 og 2 etasje er skiftet etter byggeår, men er trolig fra 80-tallet. Generell alder og tilstand tilsier at vinduer er i slutfasen på forventet levetid. Enkelte vinduer har generelt høy fare for lekkasje pga dårlig tilstand. Normalt vedlikehold må forventes. Tg pga generell tilstand av vinduer.

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
2

Beskrivelse

Type	Antall	Kommentar
Hoveddør(er)	1	Bærer preg av elde og slitasje. Tg 2
Balkongdør(er)	1	Døren treffer vannbord og lar seg derfor ikke åpne. Bærer preg av elde og slitasje. Tg 2
Kjellerdør(er)	1	Enkel kjellerdør som bærer preg av normal elde og slitasje. Tg 2
Garasje	1	Garasjeport i front. Normal elde. Tg 2
Løe	5	Dører i enkel standard. Bærer preg av elde og slitasje. Tg 2-3

Vurdering

Alle dører bærer preg av naturlig elde og slitasje. Generell alder på dører tilsier at de er i slutfasen på forventet levetid.

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
2

Beskrivelse

Fukt	Registrert.
Kalkutslag	Registrert.
Råte / kondens	Registrert.

Vurdering

Kjelleren bærer preg av naturlig bakkefukt og kalkutslag. Kjeller bør ikke innredet før det er etablert fuktsikring og ny drenering rundt boligen. Det er knyttet en naturlig risiko til å ha bolig under terreng, denne risikoen øker i takt med alder på fuktsikring og drenering. 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 vegg vil dette da ikke kunne oppdages. Drenering og fuktsikring har begrenset levetid. Eldre hus var normalt ikke tiltenkt innredning og kjøper overtar denne risikoen. På eldre hus er det en naturlig risiko for radon i enkelte områder.

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.

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
2

Beskrivelse

Type grunnmur	Betong.
Sprekker/riss	Noen mindre riss.
Fuktsikring	Ikke synlig. (Normalt asfalt smurt på grunnmur iht byggeår)

Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Fuktsikring har passert forventet levetid og fukt i kjeller tyder på at denne har liten og ingen funksjon i dag. Hvis kjeller skal benyttes må det etableres ny fuktsikring på muren. Tg pga generell tilstand.

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
2

Beskrivelse

Fall fra bolig	Delvis.
Drenering	Takrenner Delvis 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. Terreng heller ned mot hus og videre ned mot fjorden. Det anbefales å etablere ny fuktsikring på eiendommen og lede vann vekk fra byggverk. Tg pga generell tilstand.

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 / takteking

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
2

Beskrivelse

Type overflate	Eternitt plater på enebolig og løe. Betongstein på garasje.
Skader / mangler	Beslag i møne mangler.
Takrenner & nedløp	Sink. Nedløp er ikke dimensjonert for takoverflate. Tg 3
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. Alder på takoverflate og undertak tilsier at de er i slutfasen på forventet levetid. Oppgradering av tak må derfor generelt forventes. Tg pga normal elde og slitasje. (Eternitt plater inneholder asbest og krever ekstra HMS tiltak)

Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av eternitt plater er 30 - 40 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	4 872 m ²
Kommentar	Parkering på egen eiendom. Tomt er noe grovt opparbeidet.

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 lagt inn i 2018 iflg eier. Septiktank, men tilstand av denne er ukjent.
--

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 avvike.

Elektrisk

Type	Automatsikringer. (Iflg eier ble anlegg oppgradert i 2018)
Innholdsfortegnelse	Ja.
Anlegg generelt	Kontroll av anlegg anbefales.

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. Eier opplyser på epost at det er noe kloakk lukt som trolig skyldes feil med avløp til septiktank. Det er opplyst at det skal ligge en skjult oljetank på eiendommen mot veg. (Denne bør fjernes/kontrolleres)

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 våtrom

Våtrom har vært benyttet de siste 36 timene	Nei
---	-----

Våtrom som ikke har vært i bruk 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 ha innvirkning på resultater. (Er det tvil om lekkasje på bad bør vann ledes direkte i avløp/sluk.)