

Takstrapport

(Salgsrapport)

Takstmannens rolle

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

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

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

Innehold

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

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

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

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

Eiendomsbetegnelse, hjemmelshaver m.m.

Adresse Kalvatreet 25	Gnr 56	Bnr 83	Rapport nr. 21-1889
Post nr. 5565	Poststed Tysværvåg	Kommune Tysvær	Kommune nr. 1146
Byggeår / Påbygg 1984			
Hjemmelshaver (e) Rebecca Danielsen ½ Espen Vestre Rørvik ½			Rapportdato 31.03.2021
Tilstede / opplysninger gitt av -			Besiktelsesdato 29.03.2021

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 og 10, i tillegg kommer revideringer samt annet lowerk. 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 og innholdsrik enebolig på 3 etasjer med tilhørende annek. Boligen fremstår generelt som påkostet ved behov og fremstår derfor noe nyere enn hva byggeår tilsier innvendig. Huset har allikevel en del elementer fra byggeår som bærer preg av naturlig elde. Boligens generelle tilstand tilsier at noe vedlikehold/ oppgradering bør forventes innvendig og utvendig i løpet av de neste årene.

Annek er isolert, men fremstår som noe u-fagmessig utført. Himling innvendig har løsnet og noe vedlikehold/oppgradering må forventes av annek.

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	95	82	68	14
1 etasje	95	89	85	4
Loft	65	64	64	0
SUM	255	235	217	18

P-rom

Kjeller	Gang, kjellerstue og hobbyrom.
1 etasje	Entre, bad, gang, kjøkken/stue og vaskerom.
Loft	Gang, bad og soverom x 4 stk.

S-rom

Kjeller	Bod.
1 etasje	Kjølerom/bod.
Loft	-

Annek

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
SUM	15	13	0	13

Annek er innredet. Bærer noe preg av normal elde og u-fagmessig utførelse.

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.

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	1984, renovert ca 2013	1

Beskrivelse

Vegg	Våtrom plater.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig, sluk er under dusjkabinett.
Fall til sluk	Normalt.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, wc og dusjkabinett.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

Vurdering

Lyst og fint bad som fremstår som praktisk og moderne. Bad fremstår i normal god stand og vindu gir godt lys i rommet. Det er ingen vesentlige anmerkninger. Normalt vedlikehold må forventes. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført arbeid.

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 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	1984, renovert ca 2013	2

Beskrivelse

Vegg	Fliser og tapet.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Flatt gulv.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, wc og badekar.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

Vurdering

Bad holder noe varierende standard og utførelse. Badet fremstår generelt som lyst og fint, men det bærer noe preg av u-fagmessig utførelse. Så lenge vann ledes direkte i sluk så kan bad benyttes, men utførelse tilsier generelt at det er mer egnet som et wc. Tg pga generell tilstand/ utførelse.

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

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	1984	2

Beskrivelse

Vegg	Tapet.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Flatt gulv.
Ventilering	Elektrisk vifte og ventilasjon.
Utstyr	Vask og opplegg til vaskemaskin/tørketrommel. Det er i tillegg kjøleskap og fryseskap i rommet.
Fukt	Ikke registrert.

Vurdering

Praktisk vaskerom som også fungerer delvis som en forlengelse av kjøkken med egen inngang. Rommet fremstår som lyst og fint og fungerer fint som en bi-inngang til kjøkken og kjølerom. Vaskerom er oppgradert, men ukjent alder. Tg pga normal elde.

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	Modul kjøkken levert av Ikea. (Nyere modell)
Hvitevarer	Komfyr, microovn og oppvask er innebygget. Frittstående kjøll + frys på vaskerom.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Lite slitasje.

Vurdering

Sjelden stort kjøkken med sjelden stort vindu over benkeplate. Dette gir lyst og trivelig kjøkken med god arbeidsplass. Kjøkken fremstår generelt i normal god stand og fliser over benkeplate gir enkelt renhold. Noe slitasje i skuffer og skap må generelt forventes.

Levetidsbetraktninger

Antatt normal levetid for kjøkken innredning 15-30 år.

Antatt normal levetid for servant, 10 - 20 år

Takstrapport

VVS

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

TG
2

Beskrivelse

Vannrør	Kobber.
Avløp	Plast
Varmvanntank	Oso 200 liter, 2016 modell.
Ventilasjon	Ventilasjon på våtrom, men denne er enten avkoblet eller avslått på befaring. Før var det ventiler i vinduer til soverom. Nye vinduer har ikke ventil og det mangler derfor ventilering i flere rom.
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. Vv-tank er plassert på hobbyrom som har sponplater, men det er sluk under og vv-tank leder overtrykk vann til denne. Normalt vedlikehold må forventes av vvs. 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.

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
1-2

Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
Kjeller	20mm	Nei	
1 etasje	18mm	Litt	Etasjeskiller i treverk.
Loft	17mm	Litt	Etasjeskiller 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. Fuksøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt der det er tilgjengelig. Det blir ikke benyttet stige eller lign til undersøkelser. Sprekker og fukt kommenteres.

TG
2

Beskrivelse

Type Pipeløp	Element pipe.
Sprekker/ fukt	Ikke registrert.
Utvendig topp.	Åpen topp.
Trinn på tak.	Ja.
Ildsted(er)	Peis 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 og det anbefales topphatt. 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 trenge inn i boligen. Tegl piper må forvente fukt som trekker opp fra terreng. Det er ikke tillatt å 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	Beiset overflate.
Råte	Normal elde.
Terrasse	Terrasse er utvidet i senere tid og er på ca 30 kvm.
Balkong	Ut fra hoved-soverom på loft. 6 kvm.

Vurdering

Fasade fremstår generelt som velholdt tatt alder i betraktning. Terrasse trenger noe overflate behandling, mens huset for øvrig fremstår i normal stand. Alder på boligen tilsier genrelt at noe vedlikehold / oppgradering må forventes i årene fremover. Tg pga normal elde.

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 av vinduer fra byggeår.

Vurdering

Omtrent 1 av 2 vinduer er skiftet i 1 etasje og på loft. De store vinduene er generelt skiftet, mens det gjenstår en del små vinduer. Alder på vinduer som gjenstår tilsier generelt at også disse er i slutfasen på forventet levetid og bør skiftes i årene fremover. Alle vinduer som er testet fungerte greit på befarings. Normalt vedlikehold må forventes. Tg pga alder på vinduer som ikke er skiftet.

Levetidsbetraktninger

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

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

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

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

Takstrappport

Utvendige dører

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

TG
1-2

Beskrivelse

Type	Antall	Kommentar
Hoveddør(er)	1	Normal god stand, men døren bør justeres da den tar i karm. Tg 1-2
Balkongdør(er)	1	Bærer preg av naturlig elde og slitasje. Tg 2 (Soverom loft)
Terrassedør(er)	2	Dobbel dør i gavl og skyvedør m/ ekstra ledd mot hageterrasse. Normal god stand. Tg 1
Kjellerdør(er)	1	Døren bærer preg av elde og slitasje. Tg 2
Vaskerom	1	Døren bærer preg av elde og slitasje. Tg 2
Anneks	1	Skyvedør i aluminium. Trenger noe smøring/justering. Tg 1-2

Vurdering

Dører holder generelt noe varierende alder, type og tilstand. Alle dørene fungerer greit på befaring, men balkong, vaskerom og kjellerdør har en alder som tilsier at de er i sluttfasen på forventet levetid. Resten av dørene er i normal god stand, men noe justering og smøring anbefales. Tg pga generell tilstand.

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	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 fuktsikring og drenering. Det er registrert noe fukt i nedre kant på vegger, men det er ikke registrert at dette er mer enn hva som anses som naturlig bakkefukt. 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 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.

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
2

Beskrivelse

Type grunnmur	Betong elementer.
Sprekker/riss	Fuge mellom elementer bør kontrolleres årlig.
Fuktsikring	Ikke registrert.

Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det antas at fuktsikring ligger skjult under terreng, Alder på denne tilsier at den er i slutfasen på forventet levetid og oppgradering bør derfor forventes. Tg pga normal elde av fuktsikring.

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	Svakt/ manglende.
Drenering	Takrenner tilkoblet dreneringsrør.

Vurdering

Det er generelt anbefalt at terreng har fall på 1:50 på en lengde på 3 meter vekk fra boligen. Manglende fall kan medføre ekstra fukt på grunnmur. Normalt vedlikehold må generelt forventes av drenering. Tg pga normal elde.

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. 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	Betong takstein.
Skader / mangler	Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Loft er innredet og undertak ikke tilgjengelig. Kott, men disse er skrudd fast.
Råte / Mott	Ikke registrert.

Vurdering

Tak har normal elde og slitasje, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Årlig sjekk av takrenner og gjennomføringer anbefales på alle tak. Normalt vedlikehold må generelt forventes og alder på takstein tilsier at den er i slutfasen på forventet levetid. Anneks har papp, men denne er noe ufagmessig utført. 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. Hus bygget før 1965 kan mott i konstruksjon forventes.

Takstrapport

Generelt

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

Tomt

Størrelse	1 452,9 m ²
Kommentar	God størrelse på tomt. Parkering på egen 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 avvike.

Elektrisk

Type	Skrusikringer.
Innholdsfortegnelse	Ja.
Anlegg generelt	Normal god stand.

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

Kommentar til egenerklæring

Takstmann har ikke fått egenerklæring og kjøper må selv gjøre seg kjent med denne. Kjøkken og 2 bad er oppgradert av eier. Kjøper bør gjøre seg kjent med hvem som har 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.

Bruk av seksjon.

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

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