

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 Strondavegen 379	Gnr 30	Bnr 23	Rapport nr. 20-1625
Post nr. 5590	Poststed Etne	Kommune Etne	Kommune nr. 1149
Byggeår / Påbygg 1969			
Hjemmelshaver (e) Lars Johan Flatebø			Rapportdato 08.09.2020
Tilstede / opplysninger gitt av -			Besiktelsesdato 04.09.2020

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

Enebolig på 3 etasjer med utsikt ut over Etne og fjorden. Tilhørende boligen er det 1 stk naust.
Boligen bærer generelt preg av å holde utleie standard samt normal elde. Alt fungerer greit på befaring, men alder på boligen tilsier generelt at normalt vedlikehold / oppgraderinger må forventes innvendig og utvendig. Unntak er vinterhage hvor gulv er fukt skadet. Normalt vedlikehold av boligen må forventes.

På loft er det u-innredet bad, det anbefales at dette som et minimum isoleres ferdig og at det monteres dampsperre.

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	125	113	74	39
1 etasje	112	105	93	12
Loft	52	50	41	9
SUM	289	268	208	60

*Ved å innrede bad på loft vil areal s-rom bli p-rom.

P-rom

Kjeller	Entre, gang/kjellerstue, soverom, bad og vaskerom.
1 etasje	Gang, stue, kjøkken, bad m/badstue og soverom.
Loft	Loftstue og soverom x 3 stk.

S-rom

Kjeller	Garasje og bod.
1 etasje	Vinterhage.
Loft	U-innredet bad.

Naust

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
SUM	30	28	0	28

Naust er fundamentert på 1 søyle i senter som har betong-dekke hengende i friluft. Dette er en relativt u-vanlig løsning og pga enkelte sprekk dannelser anbefales det å settes opp hjelpe-søylar. Bygget gis tg 2 pga elde og slitasje.

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	Delvis ca 80/90 tallet	2

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig.
Fall til sluk	Normalt. 2 sluker i gulv.
Ventilering	Nei, rommet mangler ventilering. (Badstue har ventilering inn til bod i garasje)
Utstyr	Vask, wc, dusjhjørne, badekar og badstue.
Fukt	Naturlig bakkefukt.

Vurdering

Stort bad som bærer preg av naturlig elde. Noe misfarging i dusjen, men takstmann anbefaler dusjkabinett på alle bad som er eldre enn 20 år. Det er ikke ventiler i rommet, men 1 ventil i badstue inn til bod som er via garasje. Denne ventilen bør blokkeres og ny bør lages ut mot det fri. Hvis det oppbevares midler i bod som avgir gass kan dette trekke inn i badet. Alder på bad tilsier for øvrig at det har passert forventet levetid. Tg pga normal elde og manglende ventilasjon.

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	Delvis ca 80/90 tallet	2

Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig.
Fall til sluk	Svakt.
Ventilering	Elektrisk vifte.
Utstyr	Vask, wc og dusjhjørne.
Fukt	Ikke registrert.

Vurdering

Badet er påkostet etter byggeår, men vvs er i den anledning ikke skiftet. Vask er skadet og det er eldre jernsluk i dusjen. Denne er uttørket på befaring som tyder på at huset ikke har vært i bruk på en stund. Alder på bad tilsier generelt at det har passert forventet levetid og renovering bør derfor forventes. 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, 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	2

Beskrivelse

Vegg	Malte plater.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Sluk er ikke synlig.
Ventilering	Elektrisk vifte.
Utstyr	Vask, vv-tank og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Naturlig bakkefukt fra grunn.

Vurdering

Enkelt og greit vaskerom som bærer preg av naturlig elde og slitasje. Rommet har egen inngang fra siden på huset. Rommet fungerer til sitt bruk, men alder tilsier generelt at oppgradering må forventes. 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
2

Beskrivelse

Type kjøkken	Modul kjøkken. Ukjent alder.
Hvitevarer	Frittstående hvitevarer. (3stk)
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

Vurdering

Kjøkken antas å være fra tidlig 90-tall, men fronter er malt grå og kjøkken fremstår noe nyere enn hva alder tilsier. Våtrom plate på vegg gir enkelt renhold og vinduer gir godt lys i rommet. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Tg pga normal elde.

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 / jern.
Varmvanntank	Oso 200 liter, 2020 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. 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	10mm	Nei	(Inkl ikke garasje)
1 etasje	13mm	Litt	Noe parkett knirk, dette er relativt normalt.
Loft	20mm	Litt	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. 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

Beskrivelse

Type Pipeløp	Tegl pipe.
Sprekker/ fukt	Noe fuktmerker, men disse er tørre på befaring.
Trinn på tak.	Ikke registrert.
Ildsted(er)	Vedovn i kjeller og 1 etasje. Håndtak mangler på 1 ovn.

Vurdering

Pipeløp og vedovn er i normal stand, det er opplyst at ovn skal fungere greit. (unntak av håndtak) 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. Tg pga normal elde og slitasje.

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 råte i enkelte bord.
Terrasse	Over garasje på 33 kvm, men dette inkluderer vinterhage.

Vurdering

Fasaden bærer generelt preg av naturlig elde og slitasje. Baksiden av huset er ikke vedlikehold på ei god stund og det er en del mosevekst/ svertesopp. Fasaden sin generelle tilstand tilsier at noe kledning bør skiftes og at hele huset vaskes og males. 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	Noe råte i kjeller vinduer.

Vurdering

Vinduer holder noe varierende alder og tilstand. Det er registrert vinduer fra 1969, 1987 og 1995. De fleste vinduer er fra 1995. Alle vinduene bærer generelt preg av normal elde iht alder og maling av karmen anbefales. Vinduer fra 60/80 tallet har passert forventet levetid og utskiftning av disse bør forventes. Tg pga generell tilstand og alder.

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.

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	Døren er preget av normal elde og slitasje. Tg 2
Vaskerom	1	Døren bærer preg av elde og slitasje. Tg 2
Terrassedør(er)	1	Døren er skiftet i 2015 og i normal god stand. (Inn til vinterhage)
Vinterhage	3	Skyvedører i enkel standard. Tg 1-2

Vurdering

Dørene har noe varierende tilstand, men alder på 2 av dørene tilsier at de er i slutfasen på forventet levetid. Nye dører vil normalt gi redusert energibehov i boligen.

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)

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	Registrert i garasje/bod.
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. Kjeller er i hovedsak innredet, men bod og garasje har synlige vegger. 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.

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 og betong-blokker.
Sprekker/riss	Enkelte riss registrert utvendig.
Fuktsikring	Ikke synlig.

Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Normalt vedlikehold må generelt forventes og alder på fuktsikring tilsier at den har passert forventet levetid. Alder tilsier generelt at ny fuktsikring bør etableres. Tg pga normal elde.

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.

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.
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. Terreng heller ned mot bolig og videre ned mot fjorden. 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 drens system med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drens system med drensledninger 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	Shingel / takpapp.
Skader / mangler	Kraftig mosevekst på baksiden av boligen.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Synlig på bad hvor det er takopplett.
Råte / Mott	Ikke registrert.

Vurdering

Tak er tekket med papp. Dette er en overflate som normalt medfører noe mer lyd når det er kraftig regn. Alder på takpapp er ikke kjent, men det anbefales generelt at tak tekkes med betongstein el. Lign. Det er ikke registrert noe fukt i himling, med unntak av enkelte fuktmerker som er tørre ved pipeløp. Tg pga normal elde og tilstand.

Vinterhage har fukt skadet gulv, det antas at dette skyldes at dører har stått åpne og ikke lekkasje i taket.

Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av shingel er 25 - 30 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	970,6 m ²
Kommentar	

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

Se prospekt for info.

Det 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.
Innholdsfortegnelse	Ja.
Anlegg generelt	Normal god stand, men det mangler en del deksler/kontakter rundt i boligen.

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 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.