

# 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.

<b>Adresse</b> Gamle Sandhålandvegen 22	<b>Gnr</b> 29	<b>Bnr</b> 48	<b>Rapport nr.</b> 21-1895
<b>Post nr.</b> 4272	<b>Poststed</b> Sandve	<b>Kommune</b> Karmøy	<b>Kommune nr.</b> 1149
<b>Byggeår / Påbygg</b> 1955			
<b>Hjemmelshaver (e)</b> Polen Grietje C Van ½ Roelof Vos ½			<b>Rapportdato</b> 13.04.2021
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> Polen Grietje C Van			<b>Besiktelsesdato</b> 08.04.2021

Utført av:

**Fredrik Alsaker**

Takstmann/bygningskontrollør

**Takstmann A As**

Tel 400 444 78

[takstmann.alsaker@gmail.com](mailto:takstmann.alsaker@gmail.com) / [takstbestilling@gmail.com](mailto: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.

## Takstrapport

### Oppsummering

Enebolig på 3 etasjer på stor tomt. Det er i tillegg en nyere garasje og anneks til sykler mm. Kjeller er i utgangspunktet som en grovkjeller med lav takhøyde som er blitt innredet. Huset for øvrig er påkostet en god del etter byggeår, men arbeid holder varierende alder og kvalitet. Tatt alder i betraktning fremstår huset generelt som et nyere hus enn hva byggeår tilsier, men generell tilstand tilsier at noe vedlikehold/ oppgradering må forventes innvendig og utvendig.

*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	72	51	50	1
1 etasje	82	72	72	0
Loft	38	37	24	13
<b>SUM</b>	<b>192</b>	<b>160</b>	<b>146</b>	<b>14</b>

I tillegg kommer utvendig bod på 7,5 kvm under entre. Kjeller er under 2 meter og derfor ikke godkjent til varig opphold.

#### P-rom

Kjeller	Gang/vaskerom, wc, kjellerstue og soverom.
1 etasje	Entre, gang, soverom, bad, stue og kjøkken.
Loft	Gang og soverom.

#### S-rom

Kjeller	Bod.
1 etasje	-
Loft	Bod x 2 stk.

#### Garasje

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>SUM</b>	<b>48</b>	<b>41</b>	<b>0</b>	<b>41</b>

Garasje er bygget i 2010 og har normal elde.

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

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	Oppgradert 2015	2

#### Beskrivelse

Vegg	Våtrom plater.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Svakt fall.
Ventilering	Elektrisk vifte.
Utstyr	Vask, wc og dusjhjørne.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

#### Vurdering

Enkelt og greit bad som er påkostet etter byggeår. Badet fremstår som velholdt, men alder tilsier at normalt vedlikehold må forventes. Arbeidet som er utført er ikke fagmessig. Veggplater går helt ned til gulv og det er ikke montert overgangslister i underkant. Takstmann anbefaler derfor ikke at det dusjes direkte på vegg/gulv og at det etableres dusjkabinett som leder vann direkte i sluk. Tg pga u-fagmessig arbeid.

*Eier opplyser: Baderomspaneler er montert på overgangslister med fibo- trespo monterings fuge/skjøtelim på baderomsgulvet. Det er ikke fjernet baderomsgulvbelegg og stående kanter, har montert fibo-trespo baderomsplatene med fibo-trespo skruer samt fugemasse/skjøtelim ovenfor stående kant gulvbelegget, nederste delen av gulvbelegget har derfor ikke blitt punktert. Etter oppgradering av baderommet har vi ikke hatt problemer med lekkasje/fukt.*

#### 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 / gang

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

#### Beskrivelse

Vegg	Våtrom plater.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Nei.
Ventilering	Ventil i døren.
Utstyr	Vask, vv-tank og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Naturlig bakkefukt fra grunn.

#### Vurdering

Det er i utgangspunktet ikke etablert vaskerom, men en krok ved kjellerdøren som benyttes som vaskerom. Eier opplyser at sluk ikke ble benyttet og gulvbelegg ligger derfor over sluken. Løsningen fungerer greit, men må ikke forveksles med dagens standard og byggeskikk. Tg settes pga utførelse.

#### 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.

## Takstrappport

### 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 med fronter i eik.
Hvitevarer	Frittstående hvitevarer. (3 stk)
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

#### Vurdering

Kjøkken innredning antas å være fra 90- tallet og bærer preg av naturlig elde iht alder. Kjøkken fungerer greit til sitt bruk og vindu gir greit lys i rommet. Over benkeplate er det montert våtrom plate for enkelt renhold. Kjøkken anses som noe utdatert og ved å male innredning vil det fremstå som noe nyere. 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

### 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. 2000 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, men det er noe som er synlig i kjelleren. Arbeidet holder noe varierende alder og kvalitet. Generell tilstand tilsier at noe oppgradering bør forventes samt normalt vedlikehold. Tg pga generell utførelse.

#### 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  
2

#### Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
Kjeller	58mm	Nei	Kjeller anses som en grovkjeller som er innredet. Høyde 1,9-1,95.
1 etasje	31mm	Ja	Etasjeskiller i treverk.
Loft	51mm	Ja	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.

## Takstrapport

### Pipe

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

TG  
1

#### Beskrivelse

Type Pipeløp	Tegl pipe med rehab-rør innvendig.
Sprekker/ fukt	Ikke registrert, men tegl pipe har normal elde.
Utvendig topp.	Beslag.
Trinn på tak.	Nei, men det er feieluke på loft.
Ildsted(er)	Vedovn i stue. Denne er ny i 2019 iflg eier.

#### Vurdering

Pipeløp og vedovn er i utgangspunktet ny og 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. (Eldre tegl løp gis tg 2 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.

### 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	Normal elde.
Terrasse	Terrasse foran huset som er oppført i 2009.

#### Vurdering

Huset sin kledning og listverk er skiftet etter byggeår, men bærer allikevel preg av noe elde. Det er registrert noe misfarging i enkelte områder og det anbefales generelt å få vasket og malt huset. Eier har bygget noe om inngangsparti og trapp ned fremstår som noe provisorisk og mangler rekkverk. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga generell standard.

#### 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

Huset har generelt varierende alder og kvalitet på vinduer. I entre er det registrert et vindu fra 1969, kjøkken 1986, kjeller 2004, loft 2007 og i stue er det 2 nye glass i 2020. I utgangspunktet er de fleste vinduer fra 80/90 tallet og bærer preg av naturlig elde og slitasje. Alle vinduer som er testet fungerte greit på befaring. Normalt vedlikehold må forventes og alder tilsier at noe utskifting må forventes i årene fremover. Tg pga normal elde.

#### 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)

## 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	Nyere dør i normal god stand med kodelås. Noe mindre justering anbefales. Tg 1
Kjellerdør(er)	1	Bærer preg av elde og slitasje. Tg 2
Garasje	3	Dør og 2 porter. Normal god stand. Tg 1

#### Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befaring, normalt vedlikehold må generelt forventes og alder på kjellerdøren tilsier at den er i sluttfasen på forventet levetid. 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. Da huset ble bygget var det ikke normalt med fuktsikring og noe fukt må derfor alltid forventes i denne type kjellere. 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 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	Tegl, betong og betongblokker.
Sprekker/riss	Enkelte mindre riss. (Normalt)
Fuktsikring	Ikke synlig.

### Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Da huset ble bygget var det normalt å smøre grunnmur med asfalt. Denne vil i dag ha liten og ingen effekt. Det anbefales derfor ny fuktsikring rundt boligen. Tg pga normal elde og slitasje.

### 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	Takkvann går til terreng.

### 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. Eier opplyser at det er etablert ny drenering mellom huset og garasje. Normalt vedlikehold må generelt forventes og det anbefales å lage ny drenering rundt hele boligen. Tg pga normal elde.

### Levetidsbetraktninger

Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Normal tid før utskifting av drensssystem 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	Skifer / naturstein.
Skader / mangler	Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Loft er delvis innredet / isolert. Undertak er synlig i 2 stk bodere.
Råte / Mott	Ikke registrert.

### Vurdering

Tak har normal elde og slitasje, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Skifer er evig varende, men spiker, lekter, beslag og undertak har begrenset levetid. I gang og soverom er det trolig isolert på loft, men det er ikke kjent hvem som har utført arbeidet. Alder på takrenner, beslag mm tilsier generelt at noe oppgradering pga normal elde må forventes. Tg pga alder.

### Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av skifer takstein er 30 - 50 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	Det er opplyst at tomt er ca 2 dekar. Se prospekt for info.
Kommentar	Eiendommen fremstår i stor grad som flat.

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	Ei-kontroll anbefales, flere ledninger går skjult uten at det er trekk-rør.

Sikring skap 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.

### 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.)