

# 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.

<b>Adresse</b> Askehagen 17 A	<b>Gnr</b> 58	<b>Bnr</b> 39	<b>Rapport nr.</b> 20-1454
<b>Post nr.</b> 4250	<b>Poststed</b> Kopervik	<b>Kommune</b> Karmøy	<b>Kommune nr.</b> 1149
<b>Byggeår / Påbygg</b> 1948			
<b>Hjemmelshaver (e)</b> Behrouz Aminpour			<b>Rapportdato</b> 13.03.2020
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> -			<b>Besiktelsesdato</b> 10.03.2020

## Haugesund Takstpartner As

Pb 48, 5501 Haugesund

Utført av:

Håkon Larsen

takstbestilling@gmail.com

### **Egne Premisser**

Taksten er basert på en enkel gjennomgang av boligen uten fysiske inngrep. Takstmann kan ikke gjøres ansvarlig for feil eller mangler som kun kan oppdages ved inngrep eller flytting av innbo. Denne rapporten er lest og godkjent av selger, og medfølger prospekt med egenerklæring. Hvis rapport er eldre den 6 mnd anbefales det oppdatering av rapport.

### **Generell info til alle kjøpere**

Alle hus må forvente vedlikehold. Vedlikeholds behov øker i takt med alder på bygget og kommenteres normalt ikke. Eldre hus kan være velholdt og velfungerende selv om de har passert forventet levetid. Kjøper overtar i slike tilfeller et velfungerende hus vitende om at svikt på grunn av alder kan oppstå. Materialer selges med ulik kvalitet, i enkelte tilfeller har bygningsdeler vesentlig lenger levetid den hva som normalt forventes uten at dette kan beskrives. **Kjøper har lovfestet undersøkelses plikt.** Hus, eiendom, tegninger samt prospekt må kjøper sette seg inn i. Sekundere bygg på eiendommer er ofte laget av eiere selv og må da ikke forveksles fagmessig utførelse. Det har vært endringer i krav til byggverk i år 1965, 85, 87, 97, 07, 09 og 10, i tillegg kommer revideringer samt annet lovverk. Forskrifter gjelder tidspunkt for innlevering av søknad og ikke tidspunktet for godkjenning eller når bygget ble oppført. Hvis huset er bygget før 1985 må det forventes at det kan inneholde asbest som finnes i over 20 000 ulike produkter.

## Takstrappport

### Oppsummering

Eldre enebolig som er påkostet en del, men arbeidet holder varierende standard og kvalitet. Huset har 3 bad som er delvis oppgradert mellom 2001-2013. Arbeidet av samtlige bad anses som delvis og u-fagmessig. Kjøkken er satt inn i 2007, men har noe slitasje. Husets generelle tilstand tilsier at kjøper overtar et hus som fungerer, men påkostninger pga normal elde og u-fagmessig utførelse må forventes.

Det anbefales å gjøre seg kjent med levetider og rapportens innhold. Rapporten er en del av dokumentasjonen ved kjøp. Kjøper plikter seg derfor i å settes seg inn rapportens realiteter, og skulle noe ikke være opplagt for kjøper kan takstmann kontaktes vederlagsfritt. Takstmann kontrollerer ikke hus og eiendom for giftstoffer som asbest, PCB, Klorparafiner m.fl.

### AREALBEREGNING

Alle arealer er målt etter Norsk Standard 3940.

Takstmann måler normalt innvendig areal/ BRA og regner ut BTA ut i fra tykkelse på veggen. Det innhentes normalt ikke tegninger fra kommunen og areal kan avvike med godkjente tegninger. I de tilfeller det er avvik mellom tegninger og takst er det lavest areal som gjelder.

Rommenes bruk kan være i strid med kommunens godkjenning og tekniske forskrifter selv om rommenes bruk er måleverdige. Kjøper er selv ansvarlig for å undersøke at godkjente tegninger samsvarer med faktiske forhold. Ved behov kan takstmann kontaktes for bistand. I eldre hus er det ikke uvanlig at P-rom i kjeller er godkjent som s-rom. Alle arealer måles i hele kvadratmeter.

#### Bygg A

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
Kjeller	57	50	50	0
1 etasje	88	77	77	0
Loft	40	38	38	0
<b>SUM</b>	<b>185</b>	<b>165</b>	<b>165</b>	<b>0</b>

#### P-rom

Kjeller	Vindfang, stue/kjøkken, soverom og bad.
1 etasje	Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.
Loft	Gang, bad og 2 soverom.

#### S-rom

Kjeller	-
1 etasje	-
Loft	-

#### Garasje

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>SUM</b>	<b>33</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

Enkelt byggverk i betong. Bygget bærer preg av elde og det renner vann inn. Tilstand tilsier at påkostninger/ oppgradering 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, lover og regler som er gjeldene. Regelverk har endret seg gjennom årene og tiltak som er søknadspliktige i dag var kanskje ikke det når tiltaket ble utført.

## 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	Byggeår, delvis	2

#### Beskrivelse

Vegg	Våtrom plater.
Gulv	Gulvbelegg.
Membran	-
Fall til sluk	Nei.
Ventilering	Elektrisk vifte og vindu kan åpnes.
Utstyr	Vask, wc og dusjkabinett.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

#### Vurdering

Enkelt og greit bad som er påkostet etter byggeår. Vindu gir greit lys i rommet. Badet fremstår som velholdt, men alder tilsier at normalt vedlikehold må forventes. Hvis det utføres renovering av bad bør fall etableres. Dusjkabinett leder vann direkte i sluk og manglende fall er ikke et problem ved daglig bruk. Tg pga alder, normal elde og manglende fall.

#### 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	Byggeår, delvis	2-3

#### Beskrivelse

Vegg	Fliser og malte plater.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke registrert.
Fall til sluk	Mott fall.
Ventilering	Elektrisk vifte. Tg 3
Utstyr	Vask, wc, dusjhjørne og vv-tank.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

#### Vurdering

Det meste av utførelsen av dette rommet er u-fagmessig. Elektrisk, vvs og membran er svært dårlig utført og det er registrert høy fukt i konstruksjonen ved dusjen. Rommet er i en tilstand hvor total renovering anbefales.

#### 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

### Bad kjeller

Fuktmåler og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i gulv, vegger og himling. Tilstøtende rom og rom i etasjen under våtrom er besiktet dersom disse rommene tilhører samme boenhet. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

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

#### Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke registrert.
Fall til sluk	Flatt.
Ventilering	Rommet er ikke ventilert.
Utstyr	Vask, dusjkabinett, vv-tank og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

#### Vurdering

Enkelt og greit bad som er godt unyttet på areal. Badet fremstår som nyere, men arbeidet er u-fagmessig utført og rommet mangler ventilasjon. Manglende fall på gulv er ikke problem ved daglig bruk da vann ledes direkte i sluk. Vindu kan åpnes, men mangler en hempe. Påkostninger må generelt forventes. Tg 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, 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.*

### 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. 2007 modell.
Hvitevarer	Frittstående.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn. Svak trekk.
Fukt/skader	Noe skader på benkeplate og enkelte skap.

#### Vurdering

Sjelden stort kjøkken med god skap og benkeplass. Over benkeplate er det montert våtrom plate på vegg som gir enkelt renhold. Det anbefales at benkeplaten skiftes pga skader. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Tg pga tilstand.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid for kjøkken innredning 15-30 år.*

*Antatt normal levetid for servant, 10 - 20 år*

## Takstrapport

### Kjøkken Kjeller

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. 2007 modell.
Hvitevarer	Frittstående.
Ventilasjon	Slitt ventilator.
Fukt/skader	Normal bruksslitasje.

#### Vurdering

Kjøkken bærer preg av normal elde og slitasje. Tilstand tilsier generelt at det er i slutfasen på forventet levetid og oppgradering bør derfor 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

### 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	Ctc 200 liter (eldre modell), Biltema 30 liter 2006 modell.
Ventilasjon	Huset er naturlig ventilert. Flere ventiler må etableres.
Oppvarming	Elektrisk/ varmepumpe og ved fyring.

#### Vurdering

Det er en del rør som ikke anses fagmessig montert. Gjennomføringer mm bærer lite preg av fagmessig utførelse. Varmtvannntank er kjøpt inn på biltema og det kan derfor ikke forventes at arbeid er utført av fagmann. Det anbefales generelt at en fagmann går over hele vvs anlegget og kontrollerer det som er utført. Tg pga utførelse og 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.

### 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	30mm	Ja	Svikt i gulv pga råte.
1 etasje	18mm	Ja	Etasjeskiller i treverk.
Loft	21mm	Ja	

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  
2

#### Beskrivelse

Type Pipeløp	Tegl pipe.
Sprekker/ fukt	Sprekker og fukt registrert.
Utvendig topp.	Full beslag utvendig.
Trinn på tak.	Ja.
Ildsted(er)	Vedovn 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. Tg pga mormal 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 trengte inn i boligen. Tegl piper må forvente fukt som trekker opp fra terreng. Det er ikke tillatt og 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

#### Beskrivelse

Type	Kledningsbord og listverk i treverk.
Overflate	Malt overfalte.
Råte	Noe mindre råte registrert i enkelte bord.
Terrasse	14 kvm terrasse ut fra kjøkken.

#### Vurdering

Huset bærer preg av manglende vedlikehold utvendig de siste årene. Det anbefales en vask og maling samt utskiftning av enkelte kledningsbord. Det er noe dårlig lufting i underkant på kledning og musebånd er ikke registrert. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga 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

#### Beskrivelse

Rammeverk	Malte trerammer.
Glass	Isolerglass.
Råte / kondens	Flere vinduer er punktert/råte.

#### Vurdering

Det er registrert vinduer i varierende kvalitet og alder. Det er registrert vinduer fra 70-, 90 tallet og 2003. Ca halvparten av vinduene har passert eller er i slutfasen på forventet levetid. Utskiftning av vindu i stue og kjeller må generelt forventes. Risikoen for lekkasje anses som høy når vinduer har passert forventet levetid. Normalt vedlikehold må forventes. Tg pga tilstand og alder.

#### Levetidsbetraktninger

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

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

## 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  
1-3

#### Beskrivelse

Type	Antall	Kommentar
Hoveddør(er)	1	Døren bærer preg av normal elde og slitasje. Tg 2
Terrassedør(er)	1	Døren bærer preg av normal elde og slitasje. Tg 1-2
Kjellerdør(er)	1	Døren bærer preg av normal elde og slitasje. Tg 2
Garasje	2	Port og dør har passert forventet levetid og er klar for utskiftning. Tg 2-3

#### Vurdering

Dørene holder noe varierende alder og kvalitet. Tilstand tilsier generelt at noe utskiftning og vedlikehold må forventes.

#### 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)

### 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  
3

#### Beskrivelse

Fukt	Høy fukt i kjelleren er registrert.
Kalkutslag	Registrert.
Råte / kondens	Registrert.

#### Vurdering

Da huset ble bygget var det ikke normalt med fuktsikring. Kjeller har trolig opprinnelig vært en grovkjeller som er blitt innredet. Kjelleren har fukt problem og det anbefales kjelleren tilbakeføres. Hvis kjeller skal være innredet bør det etableres ny drenering og fuktsikring. Tg pga tilstand/ høy fukt.

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	Betongmur.
Sprekker/riss	Registrert riss og mindre sprekker.
Fuktsikring	Ikke synlig.

### Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Hvis boligen hadde fukt sikring var dette asfalt som ble smurt på muren. Denne vil i dag ha liten og ingen effekt. Det anbefales derfor at huset etterisoleres og ny fuktsikring etableres. Naturlig fuktvandring må allikevel forventes i underkanten på grunnmur. Normalt vedlikehold må generelt forventes. 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	Takrenner er ikke 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. Huset ligger i skrå terreng som gjør at terreng heller ned mot hus og videre nedover. Det er ikke registrert drenering på eiendommen og dette bør derfor etableres. (Drenering går trolig naturlig i terreng) Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde.

### Levetidsbetraktninger

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

Normal tid før utskifting av drencsystem 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	Glasert tegl.
Skader / mangler	Lekkasje rundt pipen.
Takrenner & nedløp	Plast.
Undertak	Luke med stige til kryptak.
Råte / Mott	Mott, råte og lekkasje registrert.

### Vurdering

Konstruksjon er fra byggeår og bærer preg av naturlig elde og slitasje. Takstein er er skiftet, men ukjent alder. Det er registrert lekkasje i taket og dette bør utbedres av fagfolk. Noe utbedring av undertak anbefales. Tg pga tilstand.

### Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av skifer takstein er 30 - 50 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	779,4 m <sup>2</sup>
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

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	Et kontroll anbefales og noe påkostninger bør forventes.

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. Det er innredet hybel i kjelleren, men denne er ikke byggemeldt.
---

Egenerklæring inneholder normalt informasjon til kjøper om utført arbeid og feil og mangler ved huset. De fleste hus har hatt flere eiere og eier kan derfor ha begrenset kunnskaper om hva som er utført sin eiertid. Hvis selger har opplyst om noe anbefaler takstmann å spørre selger hvis noe skulle være uklart. Hvis det er utført arbeid av u-faglært overtar kjøper risikoen for utført arbeid.