

# 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.

<b>Adresse</b> Melandbakken 59	<b>Gnr</b> 94	<b>Bnr</b> 118	<b>Rapport nr.</b> 21-1897
<b>Post nr.</b> 4265	<b>Poststed</b> Håvik	<b>Kommune</b> Karmøy	<b>Kommune nr.</b> 1149
<b>Byggeår / Påbygg</b> 2008			
<b>Hjemmelshaver (e)</b> Torbjørn J Aarhus			<b>Rapportdato</b> 14.04.2021
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> Torbjørn J Aarhus			<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

Flott enebolig på 3 etasjer i veletablert boligområde med fin utsikt. Boligen fremstår generelt som pent brukt og i normal god stand. Kjeller og 1 etasje ble innredet i 2008, mens loft er innredet i 2012. Det er ingen vesentlige anmerkninger, men enkelte mindre og kjøper bør derfor gjøre seg kjent med rapport. Huset fremstår generelt som greit vedlikeholdt, men er modent for en vask og 2 strøk maling utvendig. Normalt vedlikehold må for øvrig 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	60	52	47	5
1 etasje	115	106	106	0
Loft	78	77	77	0
<b>SUM</b>	<b>253</b>	<b>235</b>	<b>230</b>	<b>5</b>

\*Utvendig bod og garasje har ikke gjennomgang til bolig og derfor ikke medtatt i areal over. (BRA totalt 278)

#### P-rom

Kjeller	Gang, vaskerom, bad og kjellerstue.
1 etasje	Gang, stue, kjøkken, bad og soverom x 2 stk.
Loft	Loftstue, bad og soverom x 3 stk.

#### S-rom

Kjeller	Bod.
1 etasje	-
Loft	-

#### Garasje

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>SUM</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	<b>0</b>	<b>42</b>

Stor garasje med plass til 2 biler. Trekker noe vann inn under garasjeport, men er for øvrig i normal stand.

#### Utvendig bod

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>SUM</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>6</b>

Enkel sykkel-bod som har enkel utførelse.

### 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	2008	2

#### Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig.
Fall til sluk	Normalt fall, men kant på dusjen.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, wc og dusjhjørne.
Fukt	Noe naturlig fukt registrert i dusjsonen.

#### Vurdering

Badet fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Det er løst noe i fugen i dusjsonen og det er kant på dusj som gjør at vann utenfor dusj vil samles litt før den renner til sluk. Takstmann anbefaler generelt at alle bad som er eldre enn 10 år får dusjkabinett og leder vann direkte i sluk. Dette medfører normalt mindre slitasje på bad og lenger levetid. Tg pga normal elde og slitasje.

#### 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	2008	2

#### Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Synlig membran i sluk.
Fall til sluk	Fall i dusjen.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, wc, dusjnisje og badekar.
Fukt	Det er ikke registrert unaturlig fukt.

#### Vurdering

Lyst og fint bad i normal god stand. Vindu gir godt lys i rommet. Det er kant på dusj som gjør at vann utenfor dusj vil samles litt før den renner til sluk.. Takstmann anbefaler generelt at alle bad som er eldre enn 10 år får dusjkabinett og leder vann direkte i sluk. Dette medfører normalt mindre slitasje på bad og lenger levetid. Tg pga normal elde og slitasje.

#### 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

### 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	2012	1-2

#### Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig.
Fall til sluk	Svakt fall.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, wc og dusjkabinett.
Fukt	Ikke registrert.

#### Vurdering

Lyst og fint bad som fremstår som pent brukt/ velholdt. Tak vindu i rommet gir godt lys. Fall på gulv er noe svakt, men dette er ikke noe problem da vann ledes direkte i sluk fra dusjkabinett. Bad er i større grad benyttet som et wc. Normalt vedlikehold iht alder må forventes. Tg pga normal elde og svakt fall på gulv.

#### Levetidsbetraktninger

*Antatt normal levetid for gulvbelegg/fliser 20 - 30 år*

*Antatt normal levetid for membran 15 - 30 år*

*Antatt normal levetid for servant, klosett, badekar 20 - 50 år*

*Antatt normal levetid for sluk 30 - 50 år. Sluk er fra byggeår hvis ikke annet er opplyst.*

*Alle bad som ikke har fremlagt dokumenter fra utførende firma gis tg 2. Dette selv om badet er fagmessig utført og velfungerende.*

### Vaskerom

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Sluk kontrolleres og kommenteres. Fall på gulv til sluk kontrolleres. Ventilasjon i rommet kontrolleres. Det er ikke flyttet på utstyr og innredninger.

Dokumenter fremlagt		Byggeår/renovert	TG
Ja	Nei x	2008	1

#### Beskrivelse

Vegg	Tapet.
Gulv	fliser.
Membran	Ikke synlig.
Fall til sluk	Flatt gulv.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, innredning og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Ikke registrert.

#### Vurdering

Lyst og fint vaskerom som ligger like innfor ytterdøren. Rommet har dør videre inn til praktisk bod. Vaskerom fremstår i normal god stand tatt alder i betraktning. Normalt vedlikehold må forventes.

#### 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  
1

### Beskrivelse

Type kjøkken	Modul kjøkken levert av Norema. 2008 modell.
Hvitevarer	Innebygget komfyr, oppvask, kjøleskap og microovn. Frittstående kjøleskap.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn.
Fukt/skader	Normal slitasje.

### Vurdering

Kjøkken fremstår som velholdt og pent brukt. Det er god skap og benkeplass. Over benkeplater er det fliser for enkelt renhold. Kjøleskap har innlagt vann. Slitasje i skuffer og skap må generelt forventes. Rommet har 4 vinduer og dør som gir svært godt arbeidslys. Normalt vedlikehold må forventes.

### 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  
1

### Beskrivelse

Vannrør	Rør i rør system. Skap i garasje + bod m/ sluk.
Avløp	Plast
Varmvanntank	Oso 200 liter. 2008 modell.
Ventilasjon	Bolig ventilasjon. (Anlegg plassert i kott på loft)
Oppvarming	Elektrisk og ved fyring.
Diverse	Eier har installert fukt-stopp. Det betyr at ved lekkasje i enkelte rom vil vann stenge automatisk.

### 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.

### 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 kryppjeller sjekkes generelle tilstand og ventilering. Takstmann er ikke ansvarlig for kryppjellere som ikke kan oppdages.

TG  
1

### Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
Kjeller	12mm	Nei	(Gjelder ikke gulv i garasje)
1 etasje	13mm	Litt	
Loft	14mm	Litt	

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  
1-2

#### Beskrivelse

Type Pipeløp	Element pipe.
Sprekker/ fukt	Noe riss i puss utvendig.
Utvendig topp.	Topp beslag.
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 og puss utvendig bør utbedres. Tg pga tilstand utvendig.

Pipeløp som er tildekket har redusert mulighet for å avdekke svakheter, tegl pipe skal det maks tildekkes 1 side. Element pipe skal ha maks 2 sider. Kommunen er tilsyn ansvarlig og utfører jevnlig kontroll. Takstmann anbefaler generelt at alle pipeløp kles inn med beslag for å hindre fukt trengte inn i boligen. Tegl piper må forvente fukt som trekker opp fra terreng. Det er ikke tillatt å benytte Oljefyr fra år 2020.

### Utvendige fasader

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fuktsøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Vurdering er tatt fra bakkenivå.

TG  
1-2

#### Beskrivelse

Type	Kledningsbord og listverk i treverk.
Overflate	Malt overfalte.
Råte	Ikke registrert.
Terrasse	Stor terrasse over inngangsparti og mot hage.

#### Vurdering

Kledning og listverk fremstår generelt som i normal god stand tatt alder i betraktning. Fasade bærer noe preg av naturlig vær slitasje og en vask + 1 strøk maling anbefales. Huset er modul-bygg og derfor er det enkelte steder overgangsbeslag. Normalt vedlikehold må generelt forventes. 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	Ikke registrert.

#### Vurdering

Alle vinduer er fra byggeår og har naturlig elde. En del av vinduene er kontrollert, men enkelte av de behøver noe smøring. Normalt vedlikehold må forventes. 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)

Rønningsvinduer 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

#### Beskrivelse

Type	Antall	Kommentar
Hoveddør(er)	1	Normal elde, døren må justeres litt. Tg 1-2
Terrassedør(er)	3	Dør ut fra stue, kjøkken og soverom. Normal elde og slitasje. Tg 1
Utvendig-bod	1	Enkel bod dør som fungerer greit. Tg 1
Garasje	3	2 porter og side dør. Det er ikke tett mellom port og gulv.

#### Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befaring, men noe vedlikehold må forventes pga normal elde. Det anbefales å legge en ekstra pakning i underkant på portene for å slippe at fukt trekker inn i garasje. Normalt 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/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  
1

#### Beskrivelse

Fukt	Ikke 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.

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  
1

#### Beskrivelse

Grunntype	Ukjent
-----------	--------

#### Vurdering

Huset antas og stå på solide steinmasser. Vurdering er gjort på registrerte omgivelser og skjevheter målt i boligen.

#### Levetidsbetraktninger

Solide steinmasser er evigvarende hvis fjell er av normal god kvalitet.

Hvis boligen har hatt bevegelse i grunn er kjøper selv ansvarlig for å undersøke om grunn har stabilisert seg eller om det er fremdeles bevegelse. Hus som står på jord / leire kan drenering av eiendommen medføre bevegelse i grunn. Dette gjelder også ved arbeid på nabo eiendom. Det er ingen garanti for at byggverk står på stein selv om huset ikke har hatt bevegelse i grunnmur.

## Takstrappport

### Grunnmur

Fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner er lagt til grunn for vurdering. Fukt søk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Riss, eller fukt kommenteres.

TG  
1

### Beskrivelse

Type grunnmur	Betong.
Sprekker/riss	Ikke registrert.
Fuktsikring	Synlig på deler av grunnmur.

### Vurdering

Grunnmur fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Fuktsikring utvendig er synlig, men denne mangler i enkelte områder topplisten. Dette kan medføre at fukt kommer ned i mellom mur og fuktsikring. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

### 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  
1-2

### 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. Manglende fall kan medføre ekstra fukt på grunnmur. Normalt vedlikehold må generelt forventes. Tg pga normal elde.

### Levetidsbetraktninger

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

Normal tid før utskifting av drencsystem med drencledninger 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  
1

### Beskrivelse

Type overflate	Betong takstein.
Skader / mangler	Det er ikke registrert avvik fra bakkenivå, men noe mose vekst.
Takrenner & nedløp	Aluminium. (sort)
Undertak	Loft er innredet og undertak ikke tilgjengelig. (Kott)
Råte / Mott	Ikke registrert.

### Vurdering

Tak har normal elde og slitasje, men fremstår i normal stand tatt alder i betraktning. Årlig sjekk av takrenner og gjennomføringer anbefales på alle tak. Normalt vedlikehold må generelt forventes og det anbefales at mose på tak fjernes.

### 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	654,5 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 avvike.

### Elektrisk

Type	Automatsikringer.
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.
--

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.)