

# 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> Hestaberg 151	<b>Gnr</b> 104	<b>Bnr</b> 264	<b>Rapport nr.</b> 21-1952
<b>Post nr.</b> 5570	<b>Poststed</b> Aksdal	<b>Kommune</b> Tysvær	<b>Kommune nr.</b> 1146
<b>Byggeår / Påbygg</b> 2007			
<b>Hjemmelshaver (e)</b> Torstein Sætre			<b>Rapportdato</b> 03.06.2021
<b>Tilstede / opplysninger gitt av</b> Torstein Sætre			<b>Besiktelsesdato</b> 02.06.2021

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

Lys og fin enebolig som fremstår som godt bygget og flere løsninger er påkostet. Det er ingen vesentlige anmerkninger i rapporten, men enkelte mindre. Boligen fremstår generelt som velholdt og godt vedlikeholdt. Kjøper må allikevel forvente normalt vedlikehold iht alder.

*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	148	135	126	9
1 etasje	154	143	143	0
<b>SUM</b>	<b>302</b>	<b>278</b>	<b>269</b>	<b>9</b>

#### P-rom

kjeller	Entre, gang, vaskerom, soverom x 3 stk, bad og kjellerstue.
1 etasje	Gang, stue, tv-stue/kjøkken, soverom, bad og wc.

#### S-rom

Kjeller	Teknisk rom/bod m/ sluk og bod/sauna.
1 etasje	Garasje.

#### Garasje

Etasje	Bruttoareal (BTA)	Bruksareal (BRA)		
		Totalt	P-ROM	S-ROM
<b>SUM</b>	<b>47</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>44</b>

Garasje er isolert og har betong gulv. Fremstår generelt som velholdt.

#### Anneks

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

Bygget holder enkel/normal standard. Normalt vedlikehold må generelt 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, regler og lover som er gjeldene. Regelverk har endret seg gjennom årene og tiltak som er søknadspliktige i dag var kanskje ikke det når tiltaket ble utført.

## Takstrappport

### Bad 1 etasje

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

Dokumenter fremlagt		Byggeår/renovert	TG
Ja	Nei x	2007	1-2

#### Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig. Dusjkabinett og badekar står over sluk og kan derfor ikke sjekkes.
Fall til sluk	Normalt.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, wc, badekar og dusjkabinett.
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

#### Vurdering

Stort og fint bad som fremstår som meget pent brukt. Det er badstue i rommet, men det er ikke montert ovn i rommet og det benyttes i hovedsak som bod/garderobe. Eier opplyser at strøm er lagt opp til ovn. Kjøper kan derfor etablere badstue hvis ønskelig. 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.*

### Bad 2 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	2007	1-2

#### Beskrivelse

Vegg	Fliser.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig. Dusjkabinett står over sluk og kan derfor ikke sjekkes.
Fall til sluk	Svakt/ manglende fall.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, wc og dusjkabinett. (Rommet har i tillegg skittentøy sjakt)
Fukt	Det er ikke registrert unormal fukt.

#### Vurdering

Stort og fint bad som fremstår som meget pent brukt. Rommet har god størrelse og greit lys fra vindu. Sjakt leder ned til vaskerom. Manglende fall på gulv er ikke noe problem ved daglig bruk da vann ledes direkte i sluk. Normalt vedlikehold må forventes. Tg pga svakt fall og 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.

<b>Dokumenter fremlagt</b>	<b>Byggeår/renovert</b>	<b>TG</b>
Ja            Nei x	2007	1

#### Beskrivelse

Vegg	Malte plater.
Gulv	Fliser.
Membran	Ikke synlig.
Fall til sluk	Flatt.
Ventilering	Ventilasjon.
Utstyr	Vask, innredning og opplegg for vaskemaskin.
Fukt	Ikke registrert.

#### Vurdering

Flott vaskerom som ligger like ved kjellerdør. Rommet fremstår i stor grad som u-brukt og fremstår nesten som nytt. Membran mm er allikevel fra byggeår og har normal elde. Flatt gulv er relativt normalt på vaskerom og ikke et problem så lenge det ikke er vannsøl. 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.*

### Kjøkken

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

<b>TG</b>
1

#### Beskrivelse

Type kjøkken	Sigdal Kjøkken. 2007 modell.
Hvitevarer	Innebygget hvitevarer.
Ventilasjon	Ventilator over platetopp med 3 trinn. (Meget god trekk)
Fukt/skader	Lite slitasje.

#### Vurdering

Stort og fint kjøkken med kjøkken-øy. Denne har platetopp og ventilator over. Slik løsning gjør at det er relativt sosialt og lage mat sammen med andre. Noe 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  
1

#### Beskrivelse

Vannrør	Rør i rør system. Fordelerskap i kjeller.
Avløp	Plast
Varmvanntank	Høyax 300 liter.
Ventilasjon	Bolig ventilasjon. (anlegg er plassert på kryp loft)
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.

#### 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 normalt ikke). Ved krypkjeller sjekkes generelle tilstand og ventilering. Takstmann er ikke ansvarlig for krypkjellere som ikke kan oppdages.

TG  
1

#### Registreringer

Etasje	Skjevhet +/-	Knirk	Kommentar
Kjeller	12mm	Nei	Etasjeskiller i treverk.
1 etasje	10mm	Nei	

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  
1

#### Beskrivelse

Type Pipeløp	Element pipe.
Sprekker/ fukt	Ikke registrert.
Utvendig topp.	Beslag.
Trinn på tak.	Trinn.
Ildsted(er)	Vedovn/peis (Påkostet modell)

#### 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.

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.

## Takstrapport

### Utvendige fasader

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

TG  
1

#### Beskrivelse

Type	Kledningsbord og listverk i treverk.
Overflate	Malt overfalte.
Råte	Ikke registrert.
Terrasse	Terrasse rundt deler av huset.

#### Vurdering

Kledning fremstår generelt som godt vedlikeholdt og i normal god stand. Det er ingen anmerkninger, men det anbefales å sjekkes musebånd årlig på alle hus. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

#### 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. Fuksøk og vurderinger av påregnelige skader er foretatt i stikk prøver. Det er i tillegg tatt funksjon test av tilfeldige vinduer.

TG  
1

#### Beskrivelse

Rammeverk	Malte trerammer.
Glass	Isolerglass.
Råte / kondens	Ikke registrert.

#### Vurdering

Vinduer er generelt fra byggeår og har normal elde. Vinduene fremstår generelt som i normal god stand tatt alder i betraktning. Alle vinduer som er testet fungerte greit på befaring. Normalt vedlikehold må forventes.

#### 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. Fuksøk 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 god stand. Tg 1
Terrassedør(er)	2	Utgang fra kjøkken og stue. Normal god stand. Tg 1
Kjellerdør(er)	1	Normal god stand. Tg 1
Garasje	2	Port og dør til bakgård. Normal god stand. Tg 1

#### Vurdering

Alle dørene fungerer greit på befaring, normalt vedlikehold må generelt 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.

## 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  
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 fuksikring og drenering. Vegger i kjelleren har utforing og mur er derfor ikke synlig.

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 fuksikring 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.

### 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  
1-2

#### Beskrivelse

Type grunnmur	Plass støpt betong.
Sprekker/riss	Sprekker registrert ved enkelte vinduer i muren.
Fuksikring	Eier opplyser at det ligger ca 5 cm isolasjon med papp skjult under terreng.

#### Vurdering

Det er ikke uvanlig at det oppstår noe sprekker ved vinduer. I de fleste tilfeller har dette ingen betydning for bærekonstruksjon. Mur er ikke overflate behandlet og dette kan normalt skjules ved en slik behandling. Sprekker oppstår normal like etter oppføring av grunnmur. Det er ikke gjort registreringer som tyder på at det er noe bevegelse i muren. Normalt vedlikehold må forventes.

#### Levetidsbetraktninger

Normal tid før utskifting av boligens fuksikring 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.

## Takstrappport

### 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. Takrenner går direkte i bakken, det anbefales overgang som gjør at det er mulig å oppdage hvis renner går tett. Dette anses for øvrig sjelden som et problem. Selv om terreng kun har delvis fall er det sjelden problem på nyere hus da vann går naturlig i steinmasser under huset.

### 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.

Endommer 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.
Takrenner & nedløp	Hvite aluminium renner.
Undertak	Luke m/ stige til kryp/kaldloft. Delvis gulv og kan benyttes til enkel oppbevaring.
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. Det mangler snøfanger over inngang og garasje. Dette anses som sjelden et problem i denne delen av Norge, men er et nasjonalt krav. En vask av takstein kan anbefales da det er registrert noe mindre mose vekst. Normalt vedlikehold må generelt forventes.

### 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	874 m <sup>2</sup>
Kommentar	Sjeldent pent opparbeidet eiendom.

Faktiske forhold på eiendommen er ikke sjekket, areal er innhentet fra nett og målebrev er ikke undersøkt. I enkelte tilfeller kan vei utenfor eiendommen være en del av areal. Dette gjelder normalt på eldre eiendommer. Ønskes det å bygge på eiendommen bør det undersøkes hvor mange % av eiendommen som det er tillatt å bygge på. Grunnbok bør for øvrig kontrolleres for heftelser.

### Vann & avløp

Offentlig vann & avløp
------------------------

Dette er normalt direkte avløp, men i enkelte tilfeller kan dette være septiktank. Det er grunneiers ansvar og vedlikeholde rør helt frem til kommunalt nett. Dette er normalt kobling som ligger i vei, men dette kan avvike.

### Elektrisk

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

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.)